NORDVIK

Sigurds gate 8

3 soverom | 134 kvm | Selveierleilighet



Velkommen til

Sigurds gate 8

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
7	Bilder
31	Om boligen
42	Nabolagsprofil
43	Tilstandsrapport
75	Egenerklæringsskjema
80	Andre vedlegg
91	Kontaktinfo
94	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
97	Forbrukerinformasjon om budgivning
98	Budskjema

Salgsoppgave produsert 24.05.2026









Nøkkelinformasjon

Rålekker og sentral bolig m/solrik takterrasse, hage og utsikt | Omfattende oppusset siste 5 år | Parkering m/elbillader

Prisantydning	**5 990 000,-**
Omkostninger	**150 840,-**
Totalpris	**6 140 840,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**500,-**
BRA-i	**134 kvm**
Soverom	**3**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**1902**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort fortalt

Nå har du muligheten til å sikre deg en rålekker, svært påkostet og sentral leilighet over to plan. Her bor du i gangavstand til sentrum og våkner til lukten av de herligste bakeverk fra Våland Dampbakeri som nærmeste nabo.

Kort fortalt:

- Privat takterrasse(35m2) og herlig, skjermet og felles hage m/ypperlige solforhold
- Nyoppusset kjøkken 2025
- Fiskebens herdet tregulv i eik 2025
- Ny vedovn 2025
- Herlig takhøyde på 2,7 meter i stue
- Yttertak m/skifertakstein oppgradert og byttet ut i 2023 (nye lekter, strø, papp og etterisolert)
- Nyoppusset og lekkert bad 2021
- De fleste vinduer byttet i 2021
- Privat adkomst fra utside
- Parkering m/elbillader. Stort gårdsrom m/gode parkeringsmuligheter
- Varmepumpe i hver etasje
- God lagringsplass i tre boder i kjeller

Planløsning

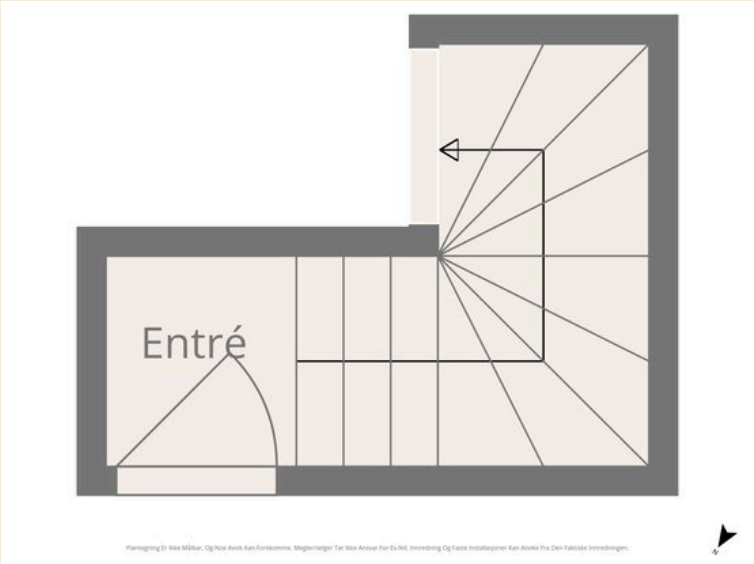
2. Etasje
BRA-i: 93 kvm
Total BRA: 93 kvm



Planløsning

3. Etasje
BRA-i: 37 kvm
Total BRA: 37 kvm





1. Etasje
BRA-i: 4 kvm
Total BRA: 4 kvm


BAGATELLER
50 kr. for ···
Ingen kan nekte
GARD OG GREND
Maskinmjølking er betre for kua enn handmjølking


Takhøyde på ca. 2,7 meter i stuen og flere store vindusflater gir en ekstra herlig romfølelse











I andre etasje er det nyere overflater, hvor blant annet gulv er utført med herdet tregulv lagt i fiskebensmønster. Vegger og himlinger er malt i 2025. De fleste vinduer byttet i 2021. Peis fra 2025





Kjøkkenet er oppgradert i 2025 med blant annet nye fronter, benkeplate, platetopp, vask og blandebatteri.





Integrert kjøl og frys





Installert varmepumpe og dør inn til rålekkert bad

Fin løsning med mikrobølgeovn over åpen nisje med strøm innlagt i benkeplate





Nydelig kveldsstemning fra kjøkkenvinduet

Bad/vaskerommet er nyoppusset i 2021 og har flislagte vegger, malt himling og flislagt gulv med elektriske varmekabler.





Rommet er innredet med servant, benkeskap, speil, vegghengt toalett, dusj med glassdør og opplegg for vaskemaskin. Det er mekanisk avtrekk og to sluker.

















Takterrassen er på 35m2 og ligger vendt sørvest.





Herlig og svært romslig uteområdet med sol omtrent hele dagen







Inngangsparti i 2.etasje med dør inn til arbeidsrom benyttet som barnerom





Her kommer man også videre opp til loftet



Soverom 1 på loft





Lofstue med flere god lagringskott og installert varmepumpe









Utsikt fra soverom 2 på loftet

Yttertak m/skifertakstein oppgradert og byttet ut i 2023 (nye lekter, strø, papp og etterisolert)





Stort gårdsrom m/gode parkeringsmuligheter felles for sameiet. Det er installert elbillader på husveggen.

Hver leilighet har sin egen private inngangsdør. Leiligheten disponerer også 3 egne boder i kjeller på ca. 24m2. Utvendig dør inn til kjelleren.





En skjermet og herlig solrik hage. Felles med nabo i seksjon 1 av huset.

Stort plommetre som har gitt rikelig med plommer ila årene.






Sigurds gate

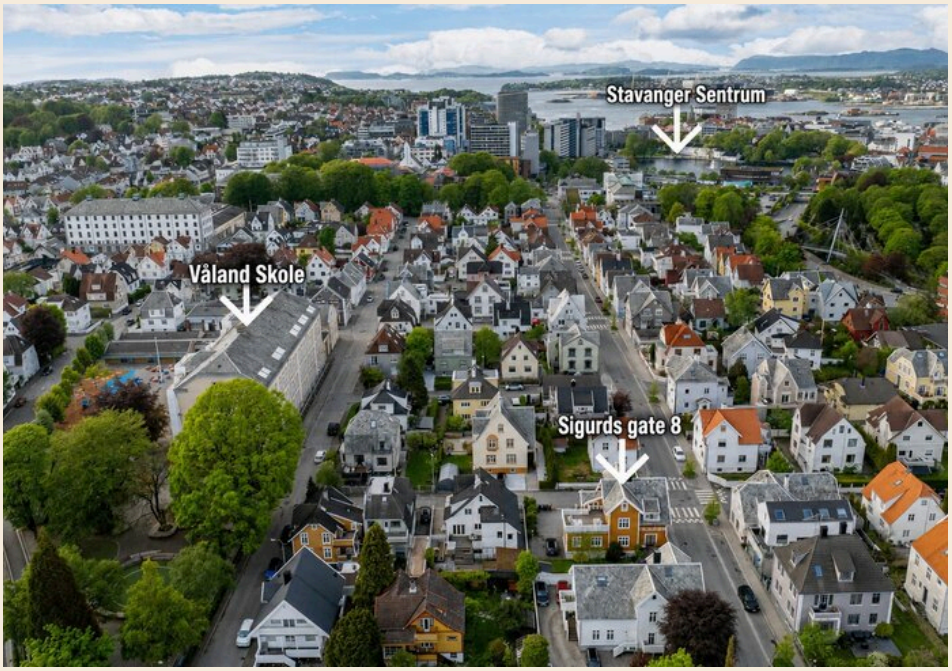

e-tron



Våland Dampbakeri er nærmeste nabo så her våkner man til lukten av de herligste bakeverk.

Våland Skole ligger like ved.





Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
43-0049/26

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Sigurds gate 8, 4010 STAVANGER
Gnr 56, bnr 1664, snr 2 (ideell andel 1/1) i Stavanger kommune

Selgere
Cathrine Lerfall Strømsvold
Nicolai Strømsvold

Kjøpesum og omkostninger
5 990 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
149 750,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
150 840,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
163 840,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
6 140 840,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
6 153 840,- (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
1902

Etasje
2

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 134 kvm
BRA-e: 24 kvm
Totalt BRA: 158 kvm
TBA: 35 kvm

Beskrivelse:

1. etasje:
BRA-i: 4 kvm. Entrè/gang.
Total BRA: 4 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 93 kvm. Trapperom/gang, to soverom, stue, kjøkken, bad/vaskerom, gang.
Total BRA: 93 kvm.
TBA: 35 kvm. Balkong.

3. etasje:
BRA-i: 37 kvm. Trapp/stue, to soverom, kott.
Total BRA: 37 kvm.

Underetasje:
BRA-e: 24 kvm. Tre boder.
Total BRA: 24 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner.
Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.
Loftet har en utforming med flere vinkler og taket har varierende høyde gjennom loftsetasjen, noe som gjør arealet vanskelig å måle nøyaktig.

Loftstrapp tilfredsstiller ikke dagens krav til rom for varig opphold.
Det er kun godkjent rømingsvei fra vindu i loftstue ned på balkong.
Loft- Pikeværelse på byggegodkjente tegninger er i dag benyttet som soverom.
2. Etasje- Arbeidsrom på byggegodkjente tegninger er i dag benyttet som soverom

Solforhold
Gode solforhold fra morgen til kveld på terrassen.

Innhold
Kjeller: Tre boder
1 etasje: Entre`/trapperom
2 etasje: Trapperom/gang, rom disponert som soverom, hovedsoverom, stue, kjøkken, bad/vaskerom, gang
Loft: Trapp/stue, to soverom, kott

Standard
Velkommen til Sigurds gate 8 – en innholdsrik leilighet i horisontaldelt tomannsbolig fra 1902. Boligen går over to plan og fremstår som godt ivaretatt, med flere oppgraderinger av nyere dato. Her får man en kombinasjon av klassisk byggeskikk, gode arealer, nyere overflater og praktiske løsninger. Huset består av to leiligheter med hver sin egen inngangsdør fra utsiden. Stort gårdsrom med plass til flere biler. Både selger og nabo har montert elbillader på hver sin del av huset slik at det er mulig å lade elbil. Ellers er det også en stor solrik hage som er felles med naboen i 1.etasje.

Det er egen privat adkomst utenfra med trapp opp til 2.etasje og hovedetasjen til leiligheten.

2. etasje
I hovedetasjen finner man boligens sentrale oppholdsrom. Etasjen har nyere overflater, hvor blant annet gulv er utført med herdet tregulv lagt i fiskebensmønster, belegg og tepper. Vegger og himlinger er malt i 2025, noe som gir et oppdatert og helhetlig uttrykk. Takhøyde på 2,7 meter i stuen og flere store vindusflater gir en ekstra herlig romfølelse. I etasjen har man utgang til den herlige sørvestvendte takterrassen på 35m2. Her har man sol stort sett hele dagen.

Kjøkkenet har grunnstamme fra 2014 og er oppgradert i 2025 med blant annet nye fronter, benkeplate, platetopp, vask og blandebatteri. Kjøkkenet fremstår velutstyrt med god skapplass og integrerte hvitevarer. Det er også installert vannstopper/waterguard, komfyrvakt og mekanisk avtrekk.

Bad/vaskerommet er nyoppusset i 2021 og har flislagte vegger, malt himling og flislagt gulv med elektriske varmekabler. Rommet er innredet med servant, benkeskap, speil, vegghengt toalett, dusj med glassdør og opplegg for vaskemaskin. Det er mekanisk avtrekk og to sluker.

Hovedsoverommet ligger også i etasjen og er svært romslig med stor skyvedørsgarderobe som medfølger. Mellom kjøkken og soverommet er det også stedbygde skap for ekstra lagring. Ved gangen er det også et arbeidsrom som i dag disponeres som barnerom (ikke byggemeldt).

I etasjen er det også varmepumpe fra 2022 og frittstående vedovn fra 2025.

3. etasje / loft
Videre kommer mann opp i loftetasjen med to soverom og en loftstue. Overflatene består av vegg-til-vegg-tepper fra 2025, malte vegger og malte himlinger. Takvinduer i tre med isolerglass er fra 2023. Romslige soverom og flere kott spredt rundt på loftet for god lagringsplass.

Kjeller
Leiligheten disponerer tre boder i kjeller med samlet målt areal på ca. 24m². Kjelleren består av uinnredede bodarealer med betongdekke på gulv og eksponerte tegl-/natursteinsvegger.

Innvendige overflater:
3. etasje: Tepper og gulvbord på gulvoverflater. Malte veggoverflater. Malte takflater.
2. etasje: Fiskebens parkett i eik, belegg og tepper på gulvoverflater fra 2025. Malte veggoverflater. Malte takflater. Overflater er malt i 2025. Etasjeskiller i tre. Frittstående vedovn fra 2025 med glassplate på gulv. Pipe fra byggeåret. Kjeller består av uinnredede bodarealer med betongdekke på gulv og eksponerte tegl-/natursteinsvegger. Boligen disponerer 3 boder i kjeller med samlet målt areal på ca.24,1 m2. Innvendig trapp i tre av eldre dato. Rekkverk i tre. Profilerte innvendige dører i tre av nyere dato.

Teknisk:
Rør i rør system oppgradert i 2021. Innvendige avløpsrør i plast, oppgradert i 2021. Enkelte vinduer har ventilering via ventiler i vinduer. Mekanisk avtrekk fra kjøkken og bad/vaskerom.
Ved oppgradering av boligen anbefales det etablering av ventilering iht. dagens krav. Varmepumpe i 2. etasje fra 2022. Varmepumpe i 3. etasje fra 2025.
Varmtvannsbereder fra 2021 plassert på bad/vaskerom.

Parkering
Stort gårdsrom med plass til flere biler. Begge seksjonene har hver sin elbil lader.

Modernisering og påkostninger
- Nytt tak med samme skifer(byttet de som måtte byttes). Nye lekter, strø og papp. Arbeidet utført av Duaas Brødrene i 2023.
- Etterisolert yttertak i forbindelse med renovering av dette i 2023. Det ble påført og isolert med 70mm Glava.
- De fleste vinduene ble byttet i 2021. Takvinduer 2 stk fra 2023.
- Kjøkken fra 2014, oppgraderinger i 2025 med nye fronter, benkeplate, koketopp, vask og armatur.
- Flere overflater oppgradert i 2025.
- Frittstående vedovn fra 2025 med glassplate på gulv.
- Renovert bad/vaskerom i 2021.
- Innvendige avløpsrør oppgradert i 2021.
- Rør-i-rør oppgradert i 2021.
- Balkong med terrassebord og rekkverk i tre fra 2025. Balkongen ble overflatebehandlet/malt i 2026.
- Fiskebens parkett i eik, belegg og tepper på gulvoverflater fra 2025.
- Veggoverflater malt i 2025.
- Varmepumpe i 2. etasje fra 2022. Varmepumpe i 3. etasje fra 2025.

- Varmtvannsbereder fra 2021 plassert på bad/vaskerom.

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: RRR AS, Viva VVS, ELtera og Mur & Flisepartner. Oppusset bad med nye sluker, membran, rør i rør, himling og flislegging. Utført 2021.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Mur & Flispartner.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: RRR AS, Viva VVS, ELtera og Mur & Flisepartner.

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: Duaas Brødrene skiftet taket 2023. - Avtaking av skifer, lekter og strø. - Påføring av undertakplater 18mm diffusjonsåpen papp. - Impregnert strø og lekter.nye sløyser og beslag. - Vindskier og vannbord . nye velux takvinduer 55x78. - Legge på plass gammel skifer. - Etterisolert 70mm. Ny terrasse og rekkverk 2025/2026 - RRR AS

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: Eltera har gjort endel elektrisk arbeid iffb badet. og Vestre elektro (elbillader og strøm til varmepumper. Dokumentert i Boligmappa.

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Vestre Elektro 2025

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: Lekkasje og gammelt det forrige badet. Utbedret nå etter oppussing av dette i 2021.

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)
Ja
Beskriv: Tegn til fukt i kjeller, dette er kun benyttet til lagring av dekk, sykler, hageredskaper etc. Veldig god lagring ellers på loftet.

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?
Ja
Beskriv: noen eldre vinduer, sjekk tilstandsrapport.

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
Ja
Beskriv: Skjeve gulv, noe som er normalt i eldre boliger fra denne tiden. Sjekk tilstandsrapport.

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? Ja tilstandsrapport fra 2021, ifb vårt kjøp av eiendommen.

Bygningssakkyndig
Taksering Vest AS

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:

Grunnmur med tegl som er utvendig pusset og malt. Saltak tekket med skiferstein. Oppgradert i 2023 med skifer lagt om og byttet ut, nye lekter, strø og papp. Etterisolert 70mm. Takrenner, beslag og nedløp i aluminium er fra nyere ukjent dato. Lafteverkskonstruksjon med kledning av varierende alder. Takkonstruksjon i tre. Vinduer i tre og isolerglass på kjøkken, bad og stue fra 2021. Takvinduer i tre og isolerglass fra 2023. Ytterdør i tre og isolerglass av ukjent dato. Balkongdør i tre og isolerglass fra 2013. Balkong med terrassebord og rekkverk i tre fra 2025. Balkongen

ble overflatebehandlet/malt i 2026. Tekking under terrassebord er av ukjent alder. Areal: 35m2. Utvendig trapp i betong, fliselagt med skifer. Rekkverk i stål av eldre dato

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Veggkonstruksjon:
Det er avvik:
Alder på kledningen har oversteget 50% av normal levetid på 40-60 år iht. Byggforskserien 700.320 TG 2 er satt grunnet alder og slitasje. Ikke registrert lufting. Eksponert bygge skum bak vannstokk/kledning registreres. Lafteverkskonstruksjon har høy alder.
Tiltak:
Normalt vedlikehold og utskiftninger av kledningsbord i henhold til alder og slitasje må påregnes. Etablering av lufting og musebånd iht. dagens krav anbefales.

- Takkonstruksjon/Loft:
Det er avvik:
Tilstandsgrad 2 er satt ut fra høy alder. Grunnet alder må det påregnes borebille aktivitet. Dampsperre mot takkonstruksjonen ble ikke registrert. Noe mindre fukt registreres på sutak. Skjevheter registreres.
Tiltak:
Jevnlig kontroll og oppgraderinger som normalt iht. alder og slitasje. Nærmere kontroll vedrørende dampsperre/lufteløsning mot takkonstruksjon anbefales grunnet alder. Etablering av dampsperre anbefales.

- Kjellervindu + Bodvindu/Loft:
Det er avvik:
Alder på vinduer har oversteget 50% av normal levetid på 20-60 år iht. Byggforskserien 700.320. Vinduene har slitasje på rammer/beslag og pakninger. Slitasjen er normal iht. alder.
Tiltak:
Det må påregnes vedlikehold og utskiftninger av vinduer.

- Giljevindu i stue + vindu hovedsoverom:
Det er avvik:
Vinduer fra Gilje Tre AS produsert i perioden ca. 2008–2014 er kjent for enkelte produksjonsrelaterte kvalitetsutfordringer, blant annet knyttet til overflatebehandling, fuktinntrenging og redusert levetid. Forholdet vurderes som et kjent bransjeforhold for perioden.
Tiltak:
Det må påregnes vedlikehold og utskiftninger av vinduer.

- Balkonger, terrasser og rom under balkonger:
Det er avvik:
Tilstandsgrad 2 gis grunnet ukjent alder på tekking.
Tiltak:
Nærmere kontroll vedrørende tekking under terrassebord anbefales. Oppgradering av tekket må på sikt påregnes.

- Utvendige trapper:
Det er avvik:
TG 2 grunnet alder og slitasje. Normal levetid på fliselagt trapp er 5-15 år iht. Byggforskserien 700.320
Tiltak:
Oppgraderinger iht. alder og slitasje bør påregnes som normalt.

- Overflater - Loft/Trapperom:
Det er avvik:
Rift, merker og slitasje ble observert. Tilstandsgrad 2 grunnet slitasje/alder.
Tiltak:
Oppgraderinger etter ønske.

- Pipe og ildsted:
Det er avvik:
Tilstandsgrad 2 grunnet alder på pipe.
Tiltak:
På generelt grunnlag anbefales det at piper og ildsteder kontrolleres av brann- og feiervesen for å vurdere tilstand og eventuelle behov for tiltak. Vedlikehold som normalt iht. alder bør påregnes i tiden som kommer.

- Rom Under Terreng:
Det er avvik:
Noe høy fuktighet registreres. (TG2/TG3) Fuktmerker og forhøyede fuktutslag på enkelte vegg- og himlingsflater ved kontrollmåling. Det er stedvis synlig misfarging, saltutslag og begroing på murvegger, noe som indikerer fuktpåvirkning over tid. Etter alder er det trolig ikke benyttet damsperre mot grunn i kjeller.
Tiltak:
Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader. Ved innredning av kjeller må tiltak/utbedringer påregnes. (TG3)

- Innvendige trapper:
Det er avvik:
TG 2 er satt grunnet alder og slitasje. Trapp til loft tilfredsstiller ikke dagens krav til rom for varig opphold.
Tiltak:
Oppgraderinger anbefales.

- Skyvedør soverom:
Det er avvik:
Det ble registrert at døren er stri å åpne/lukke, samt skjevheter på dørbladet. Tilstandsgrad 2 gis grunnet slitasje/alder.
Tiltak:
Vedlikehold, justeringer og på sikt utskiftninger må påregnes.

- Vannledninger - 1:
Det er avvik:
TG 2 er satt grunnet alder og sltiasje.
Tiltak:
Jevnlig kontroll anbefales.

- Avløpsrør - Kjeller:
Det er avvik:
Normal levetid for avløpsledninger av plast er 25 til 75 år. Normal levetid på avløpsledninger av støpejern er 30 til

40 år. Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er oppbrukt. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon. Lufting til avløp skal plasseres over tak.
Tiltak:
Jevnlig kontroll og utskifting etter vurdering/behov. Grunnet alder anbefales det rørinspeksjon for å stadfeste tilstand og eventuelle tiltak for rør under grunn. Lufting til avløp skal plasseres over tak.

- Ventilasjon:
Det er påvist begrenset ventilering/luftgjennomstrømning.
Tiltak
Bedre ventilering må etableres.

- Grunnmur og fundamenter:
Det er avvik:
TG 2 er satt grunnet høy alder og slitasje. Grunnmur har stedvis avskalling. Mer enn 50% av normal levetid som er 20- 60 år er oversteget. Byggforskserien 700.320
Saltutslag og kondensmerker ble observert. Sprekker og riss av tilsynelatende stabil art ble registrert.
Tiltak:
Jevnlig vedlikehold og kontroll anbefales som normalt.

- Terrengforhold:
Det er avvik:
Terrengforhold holder ikke dagens krav med fall på 1:50 3 meter ut fra bolig.
Tiltak:
Etablering av fall fra grunnmur anbefales.

Bygningsdeler som har fått TG3:
- Kjellervindu - Knust:
Det er avvik:
Sprekk i glass registreres.
Tiltak:
Vinduet må skiftes for å lukke avviket.
Kostnadsestimat : 20 000 - 100 000

- Etasjeskille/gulv mot grunn:
Vurdering av avvik:
Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
Høydeforskjell på 50mm ble målt på kontrollerte steder i stue/loft 3. etasje. Høydeforskjell på 40mm ble målt på kontrollerte steder i soverom 2. etasje.
Tiltak
For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.
Kostnadsestimat er kun satt for lokale utbedringer.
Kostnadsestimat : 100 000 - 200 000

- Fuktsøk i etasjeskille:
Det er avvik:
Ved fuktsøk ble det registrert høy fuktighet i tak mot etasjeskille to plasser i kjeller. Under balkong og ved vanninntak til boligen.
Tiltak:
Nærmere kontroll og eventuelle tiltak må påregnes. Kostnadsestimat er kun satt for nærmere kontroll.
Kostnadsestimat : 20 000 - 100 000

- Fuktsikring og drenering:
Det er avvik:
Etter alder, er det trolig ikke ivaretatt drenering utover stein/singel i byggegrop som var normalt på oppføringstidspunktet. Mer enn 50% av normal levetid som er 20- 60 år er oversteget. Byggforskserien 700.320
Grunnmurs plast er ikke synligjort og topplist er ikke montert. Fukt i kjeller ble registrert.
Tiltak:
Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut.
Kostnadsestimat : 200 000 - 500 000

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
- Ingen

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.

Garderobeskap, kommoder oppe på ene barnerommet, hvitevarer på kjøkken medfølger.

Vegghengt speil med hylle i stue medfølger ikke handelen.

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

Energi og oppvarming

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

Oppvarming
Oppvarming består av varmepumper i 2. og 3. etasje, frittstående vedovn fra 2025 samt elektriske varmekabler på bad/vaskerom. Varmtvannsbereder fra 2021 er plassert på bad/vaskerom.

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

Økonomi

Felleskostnader
Kr 500,- pr. mnd.
Inkluderer: Fremtidig vedlikehold, innkjøp av planter/ blomster, vindusvask osv.

Sameiet består av to seksjoner og det er ingen profesjonell forretningsfører. Eventuelle kostnader til felles vedlikehold (bygningskropp og fellesarealer) fordeles etter sameiebrøk.

Sameiet ønsket innkjøp av ny robotklipper da den sluttet å fungere.

Kommunale avgifter
Kr 19 891,-pr. 2025

Fastdel renovasjon: kr. 2 257,-
Restavfall 240 liter: kr. 5 244,-
Fastdel vann: kr. 2 133,-
Stipulert vann: kr. 2 475,-
Fastdel avløp: kr. 2 918,-
Stipulert avløp: kr. 3 532,-
Feiing og tilsyn: kr. 1 350,-

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

- Årlig innboforsikring
- Strøm
- Kabel-tv/internett

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

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 446 071,- pr. 2025
Sekundærbolig: Kr 5 784 283,- pr. 2025
Formuesverdien er beregnet ved hjelp av Skatteetatens boligkalkulator, og det tas forbehold om feil ved beregningen.

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

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

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

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

TV/Internett/Bredbånd
Fiber, Lyse. Altibox.

Sameiet

Om sameiet
Sameiet består av 2 seksjoner.

12.12.2000 - Dokumentnr: 19137 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 2
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 50/100
Bestemmelser om tilleggsdel, se under servitutter.
Gjelder seksjon nr. 1 OG 2

Forkjøpsrett
Ingen forkjøpsrett.

Styregodkjennelse
Det er ikke krav til styregodkjennelse av kjøper.

Informasjon om fellesgjeld
Ingen lån registrert på sameiet.

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Ingen regnskap.

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 386 kvm (Eiertomt)
Eiendomsgrensene er oppgitt å være nøyaktige og mindre unøyaktige, med en oppmålingsnøyaktighet på 13 cm -200 cm. Informasjon om eiendomsgrenser og tomtens areal er hentet fra eiendomsmatrikkel, innhentet fra kommunen. Det gjøres særlig oppmerksom på at eiendommen strekker seg over eiendommens tomtegrense vendt mot øst ut om offentlig gatevei. Dette er ikke en sikker kilde. På bakgrunn av dette tas det forbehold om at arealets størrelse på eiendommen kan avvike ved en eventuell oppmåling. Kjøper aksepterer dette.

Adkomst
Åpner du annonsen på finn.no, finner du en kartskisse. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en reiserute fra din startdestinasjon til boligen.

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Sigurds gate 8 har en attraktiv beliggenhet på populære Våland, et veletablert og ettertraktet boligområde kjent for sine grønne omgivelser, rolige gater og sentrale plassering. Her bor man i et hyggelig nabolag med kort vei til Stavanger sentrum, flotte turområder og et bredt utvalg av servicetilbud.

Fra eiendommen er det kort avstand til Mosvannet, Vålandsskogen og Sørmarka, populære rekreasjonsområder med flotte turstier, badeplasser og gode muligheter for trening og friluftsliv året rundt. Området passer svært godt for både barnefamilier, par og andre som ønsker en sentral, men samtidig skjermet beliggenhet.

Dagligvarebutikker, treningssentre, skoler, barnehager og offentlig kommunikasjon finnes i nærområdet. Stavanger universitetssykehus ligger også i kort avstand fra boligen. Det er gode bussforbindelser til sentrum, universitetet og Forus, samtidig som Stavanger sentrum nås på få minutter med sykkel eller bil.

Nærmeste nabo er Våland Dampbakeri som holder åpent 6 dager i uken med herlig bakeverk.

Våland er et område mange setter pris på for kombinasjonen av sentral beliggenhet, etablert bomiljø og nærhet til både byliv og naturopplevelser. Dette gjør området til et svært attraktivt sted å bo.

Offentlig kommunikasjon
God offentlig kommunikasjon.

Skoler og barnehager
Se nabolagsprofil.

Ta kontakt med skolekontoret for nærmere informasjon.

Offentlige forhold

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

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

Det foreligger byggetegninger datert 1943 som gjelder innvendig endring i 1. etasje.
Det foreligger byggetegninger datert 1953 som gjelder innvendig og utvendig endringer i 1. etasje.
Det foreligger fasadetegninger datert 1953.
Det foreligger tegninger av fasadeendring nye vinduer datert 1965.

Det foreligger godkjent melding om mindre byggearbeid, datert. 12.06.2022. Byggearbeidet omhandler fasadeendring- rekkverk på eksist. veranda + ny dør.
Det foreligger tegning av mindre byggearbeid datert 19.09.2003.

Det foreligger seksjoneringstegninger datert 08.11.2000. Disse stemmer med dagens innredning og planløsning. Rom benyttet som barnerom/soverom i 2.etasje er på tegninger oppført som arbeidsrom. Kjøper bærer selv risikoen for fremtidig bruk av rommet og for eventuelle pålegg fra det offentlige.

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 og privat vei over gnr. 56 bnr 1951.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert etter reguleringsplan "Våland 1 og 2" med planid 1068, ikrafttredelse 15.02.1985 med arealformål for boliger.

"Kommuneplanens arealdel 2023-2040" ID KP 2023-2040, Ikrafttredelse 28.06.2024, der eiendommen er avsatt til boligbebyggelse og bevaring kulturmiljø.

Vedrørende hensynsone: Bevaring kulturmiljø:
Forklaring: Ved tiltak innenfor hensynssone kulturmiljø H570 skal en ta særlig hensyn til eksisterende kulturmiljø. Bygg og anlegg innenfor sonen skal bevares på en antikvarisk akseptabel måte.

Boplikt
Det er ikke boplikt for 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:

1103/56/1664/2:
12.12.2000 - Dokumentnr: 19137 - Erklæring/avtale
Denne seksjon har tilleggsdel - bygning.
Gjelder denne registerenheten med flere
Forklaring: Det er tinglyst erklæring om at seksjonen har tilleggsdel i bygning. Tilleggsdelen disponeres eksklusivt av seksjonen i henhold til seksjoneringsbegjæringen.

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

Øvrige kjøpsforhold

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

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

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

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

Forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

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

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

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

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

personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Fast provisjon: kr. 45 000,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 9 900,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 26 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 6 990,-
Rabatt vederlag/provisjon kr. 5 000,-
Tilrettelegging kr. 13 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 0,-

Utlegg:

Samlet skal selger betale kr. 97 690,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

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

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

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 25. mai 2026

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

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

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

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

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

Sigurds gate 8

Nabolaget Våland/Musegata - vurdert av 114 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Studenter

Skoler

Våland skole (1-7 kl.) 479 elever, 22 klasser	2 min 0.2 km
Storhaug skole (1-7 kl.) 274 elever, 19 klasser	11 min 0.9 km
Nylund skole (1-7 kl.) 403 elever, 19 klasser	16 min 1.4 km
St. Svithun skole (8-10 kl.) 442 elever, 27 klasser	7 min 0.6 km
Kannik skole (8-10 kl.) 677 elever, 36 klasser	12 min 1 km
Bergeland videregående skole 700 elever	11 min 0.8 km
St. Olav videregående skole 790 elever, 34 klasser	12 min 1 km

Offentlig transport

Butlers gate Linje 11, N85	1 min 0.1 km
Stavanger stasjon Linje F5, L5	7 min 0.6 km
Stavanger Sola	18 min

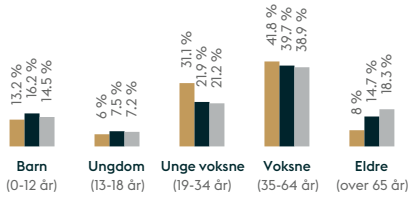
Barnehager

Våland barnehage (1-6 år) 22 barn	7 min 0.6 km
St. Svithun barnehage (1-5 år) 42 barn	8 min 0.6 km
Vålandshaugen barnehage (1-5 å... 66 barn	10 min 0.7 km

Dagligvare

Coop Prix Våland	4 min
Joker Kannik	7 min

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Våland/Musegata	1 807	939
Stavanger/Sandnes	229 178	103 563
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 83/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 81/100

Naboskapet
Høflige 57/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss
- Sykkel

Sport

St.Svithun u.skole - Sandvolle...	6 min
Storhaug skole	11 min
EVO Paradis	8 min
EVO Kannik	9 min

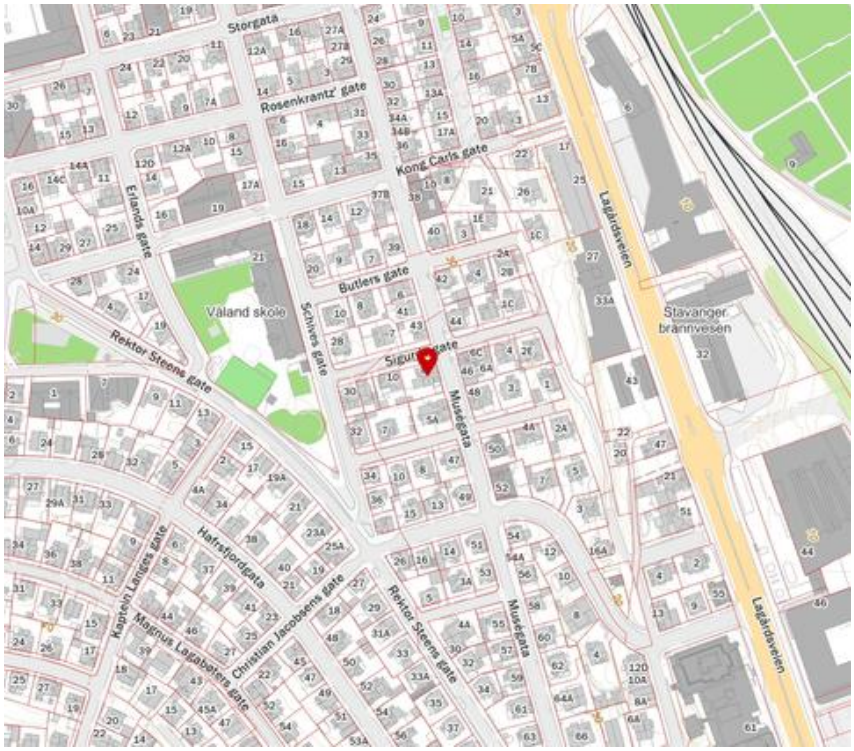
«Stille og rolig, kort vei til skoler, sykehus og sentrum.»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 82/100

Vedlikehold veier
Godt velholdt 81/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 80/100



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

Sigurds gate 8, 4010 STAVANGER

STAVANGER kommune

gnr. 56, bnr. 1664, snr. 2

Sum areal alle bygg: BRA: 158 m² BRA-i: 134 m²



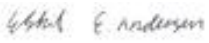
Befaringsdato: 20.05.2026 **Rapportdato:** 24.05.2026 **Oppdragsnr.:** 20993-2221 **Eiendomsverdi ref nr:** HE6249

Foretak: Taksering Vest AS

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.

Taksering Vest AS

Rapportansvarlig



Eskil Engelsgjerd Andersen

eskil@takseringvest.no
472 40 253

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

Horisontaldelt tomannsbolig med byggeår fra 1902.
Boligen er oppført med grunnmur av teglstein som er utvendig pusset og malt.
Trekonstruksjoner i yttervegger, som utvendig er kledd med tre kledning.
Etasje skiller av tre bjelkelag.
Saltak i trekonstruksjon tekket med skiferstein.

Leiligheten har hatt oppgraderinger av nyere dato.
Blant annet:
-Flere vinduer fra 2021-2023.
-Kjøkken fra 2014, oppgraderinger i 2025.
-Bad/vaskerom fra 2021.
-Flere overflater oppgradert i 2025.
-Vedovn fra 2025.
-Innvendige avløpsrør oppgradert i 2021.
-Rør-i-rør oppgradert i 2021.
Leiligheten er godt ivaretatt og gir ved gjennomsyn et godt helhetsinntrykk.

For nærmere spesifisering, se vurderinger av de enkelte bygnings komponentene utover i rapporten.

Tomannsbolig - Byggeår: 1902

UTVENDIG Gå til side

Saltak tekket med skiferstein.
Oppgradert i 2023 med skifer lagt om og byttet ut, nye lekter, strø og papp.
Etterisolert 70mm.
Takrenner, beslag og nedløp i aluminium er fra nyere ukjent dato.

Lafteverkskonstruksjon med kledning av varierende alder.
Takkonstruksjon i tre.
Vinduer i tre og isolerglass på kjøkken, bad og stue fra 2021.
Takvinduer i tre og isolerglass fra 2023.
Ytterdør i tre og isolerglass av ukjent dato.
Balkongdør i tre og isolerglass fra 2013.

Balkong med terrassebord og rekkverk i tre fra 2025.
Balkongen ble overflatebehandlet/malt i 2026.
Tekking under terrassebord er av ukjent alder.
Areal: 35m2

Utvendig trapp i betong, fliselagt med skifer.
Rekkverk i stål av eldre dato.

INNVENDIG Gå til side

3. etasje:

Tepper og gulvbord på gulvoverflater.
Malte veggoverflater.
Malte takflater.

2. etasje:

Herdet tregulv lagt i fiskebensmønster, belegg og tepper på gulvoverflater fra 2025.
Malte veggoverflater.
Malte takflater.

Overflater er malt i 2025.

Etasjeskiller i tre.

Frittstående vedovn fra 2025 med glassplate på gulv.
Pipe fra byggeåret.
Kjeller består av uinnredede bodarealer med betongdekke på gulv og eksponerte tegl-/natursteinsvegger.
Boligen disponerer 3 boder i kjeller med samlet målt areal på ca. 24,1 m2.
Det er installert avfukter i kjeller.

Det ble foretatt fuktsøk med stikkprøver mot grunn.
Innvendig trapp i tre av eldre dato.
Rekkverk i tre.
Profilerte innvendige dører i tre av nyere dato.

VÅTROM Gå til side

Bad/vaskerom fra 2021.
Membranarbeid utført av Mur & Flisepartner AS.
Rørarbeid utført av Viva VVS AS.
Flisearbeid utført av Rogaland Rør & Renovering AS.
Fliser på veggoverflater.
Malte himlingsoverflater.
Flislagt gulv med elektriske varmekabler.
To plastsluker med metallrist.
Innredning på bad med speil, benkeskap, servant og blandebatteri.
Toalett montert på vegg.
Dusj med glassdør.
Opplegg for vaskemaskin med stoppekrane.
Mekanisk avtrekk.
Hulltaking er ikke foretatt da badet er av nyere dato (under 5år)

KJØKKEN Gå til side

Kjøkken med grunnstamme fra 2014, velutstyrt med god skapplass.
Alle hvitevarer er integrert.

Oppgradert platetopp, benkeplate, fronter, vask og blandebatteri i 2025.
Vannstopper/waterguard sensor og komfyrvakt er installert.
Mekanisk avtrekk.
Komfyrvakt.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Rør i rør system oppgradert i 2021.
Innvendige avløpsrør i plast, oppgradert i 2021.
Enkelte vinduer har ventilering via ventiler i vinduer.
Mekanisk avtrekk fra kjøkken og bad/vaskerom.
Ved oppgradering av boligen anbefales det etablering av ventilering iht. dagens krav.
Varmepumpe i 2. etasje fra 2022.
Varmepumpe i 3. etasje fra 2025.
Varmtvannsbereder fra 2021 plassert på bad/vaskerom.

Beskrivelse av eiendommen

TOMTEFORHOLD Gå til side

Drenering som normalt på oppføring tidspunktet.
Grunnmur med tegl som er utvendig pusset og malt.
Bolig ligger i flatt terreng, uten spesiell fuktbelastning fra overflaten.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Tomannsbolig

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

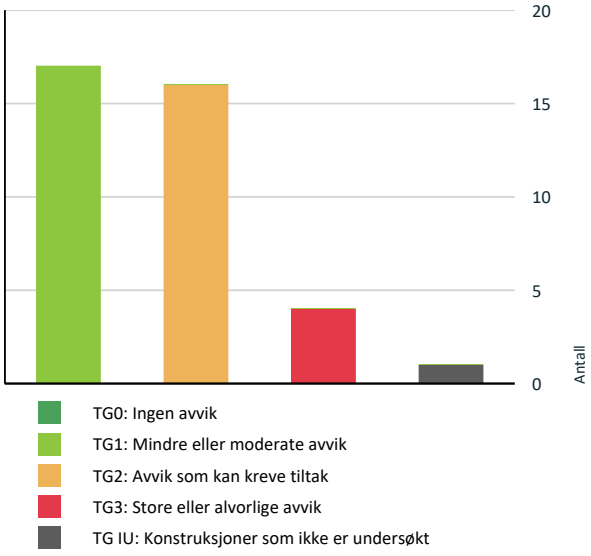
Loft.
Pikeværelse på byggegodkjente tegninger er i dag benyttet som soverom.

2. Etasje

Arbeidsrom på byggegodkjente tegninger er i dag benyttet som soverom.

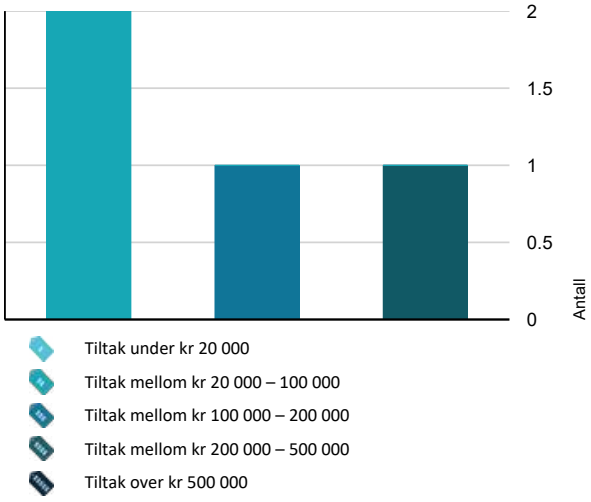
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Kjellervindu - Knust	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Fuktsøk i etasjeskille	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 2. Etasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Kjellervindu + Bodvindu/Loft	Gå til side
Utvendig > Giljevindu i stue + vindu hovedsoverom	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Overflater - Loft/Trapperom	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Skyvedør soverom	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger - 1	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør - Kjeller	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

❗	**Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter**	Gå til side
❗	**Tomteforhold > Terrengforhold**	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

⚠	Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.	Gå til side
⚠	Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.	

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG

Byggeår
1902

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Saltak tekket med skiferstein.
Oppgradert i 2023 med skifer lagt om og byttet ut, nye lekter, strø og papp.
Etterisolert 70mm.

Befaring er foretatt fra bakkenivå da det et var ikke mulig å overholde arbeidstilsynets forskrift § 17-21 ved bruk av stige.
Det er ikke montert snøfangere iht. dagens tekniske forskrifter.





TG 1 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner, beslag og nedløp i aluminium er fra nyere ukjent dato.



TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Lafteverkskonstruksjon med kledning av varierende alder.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Alder på kledningen har oversteget 50% av normal levetid på 40-60 år iht. Byggforskserien 700.320
TG 2 er satt grunnet alder og slitasje.
Ikke registrert lufting.
Eksponert bygge skum bak vannstokk/kledning registreres.

Lafteverkskonstruksjon har høy alder.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Normalt vedlikehold og utskiftninger av kledningsbord i henhold til alder og slitasje må påregnes.

Etablering av lufting og musebånd iht. dagens krav anbefales.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjon i tre.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsgrad 2 er satt ut fra høy alder.
Grunnet alder må det påregnes borebille aktivitet.
Dampsperre mot takkonstruksjonen ble ikke registrert.
Noe mindre fukt registreres på sutak.
Skjevheter registreres.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Jevnlig kontroll og oppgraderinger som normalt iht. alder og slitasje.
Nærmere kontroll vedrørende dampsperre/lufteløsning mot takkonstruksjon anbefales grunnet alder.
Etablering av dampsperre anbefales.









TG 1 Vinduer

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Vinduer i tre og isolerglass på kjøkken, bad og stue fra 2021.
Takvinduer i tre og isolerglass fra 2023.






TG 3 Kjellervindu - Knust

Beskrivelse

Vindu i tre og enkeltglass av eldre dato.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Sprekk i glass registreres.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Vinduet må skiftes for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TG 2 Kjellervindu + Bodvindu/Loft

Beskrivelse

Vinduer i kjeller og på boden på loftet av eldre ukjent dato.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Alder på vinduer har oversteget 50% av normal levetid på 20-60 år iht. Byggforskserien 700.320.
Vinduene har slitasje på rammer/beslag og pakninger.
Slitasjen er normal iht. alder.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det må påregnes vedlikehold og utskiftninger av vinduer.







TG 2 Giljevindu i stue + vindu hovedsoverom

Beskrivelse

Vindu i tre og isolerglass fra 2011 i stue og fra 2008 på hovedsoverom.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Vinduer fra Gilje Tre AS produsert i perioden ca. 2008–2014 er kjent for enkelte produksjonsrelaterte kvalitetsutfordringer, blant annet knyttet til overflatebehandling, fuktinntrenging og redusert levetid. Forholdet vurderes som et kjent bransjeforhold for perioden.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det må påregnes vedlikehold og utskiftninger av vinduer.

Tilstandsrapport







TG 1 Dører

Beskrivelse

Ytterdør i tre og isolerglass av ukjent dato.
Balkongdør i tre og isolerglass fra 2013.





TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Balkong med terrassebord og rekkverk i tre fra 2025.
Balkongen ble overflatebehandlet/malt i 2026.
Tekking under terrassebord er av ukjent alder.
Areal: 35m2

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsgrad 2 gis grunnet ukjent alder på tekking.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Nærmere kontroll vedrørende tekking under terrassebord anbefales.
Oppgradering av tekket må på sikt påregnes.

Tilstandsrapport







TG 2 Utvendige trapper

Beskrivelse

Utvendig trapp i betong, fliselagt med skifer.
Rekkverk i stål av eldre dato.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

TG 2 grunnet alder og slitasje.
Normal levetid på fliselagt trapp er 5-15 år iht. Byggforskserien 700.320

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Oppgraderinger iht. alder og slitasje bør påregnes som normalt.





INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

2. etasje:
Herdet tregulv i fiskebensmønster og tepper på gulvoverflater fra 2025.
Malte veggoverflater.
Malte takflater.

Tilstandsrapport

Overflater er malt i 2025.
Guloverflater med teppe er lagt med flere skjøter.

3. etasje:
Innvendige gulvoverflater er utført med vegg-til-vegg tepper fra 2025.







TG 2 Overflater - Loft/Trapperom

Beskrivelse

3. etasje:
Vegger og himlinger har malte overflater.
Overflater kott.

2. etasje:
Gang/trapperom har gulvbelegg av eldre dato.

1. etasje/trapperom:
Guloverflater er belagt med parkett av eldre dato.

Interesserte anbefales å kontrollere overflater nærmere, da oppfatningen av normal bruksslitasje kan være subjektiv.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Rift, merker og slitasje ble observert.
Tilstandsgrad 2 grunnet slitasje/alder.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Oppgraderinger etter ønske.

Tilstandsrapport





TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller i tre.

Større høydeforskjeller er normalt i boliger med en alder sådan som denne.

Vurdering av avvik:

• Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Høydeforskjell på 50mm ble målt på kontrollerte steder i stue/loft 3. etasje.
Høydeforskjell på 40mm ble målt på kontrollerte steder i soverom 2. etasje.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat er kun satt for lokale utbedringer.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Frittstående vedovn fra 2025 med glassplate på gulv.
Pipe fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Tilstandsgrad 2 grunnet alder på pipe.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

På generelt grunnlag anbefales det at piper og ildsteder kontrolleres av brann- og feiervesen for å vurdere tilstand og eventuelle behov for tiltak.

Vedlikehold som normalt iht. alder bør påregnes i tiden som kommer.





TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Kjeller består av uinnredede bodarealer med betongdekke på gulv og eksponerte tegl-/natursteinsvegger.
Boligen disponerer 3 boder i kjeller med samlet målt areal på ca. 24,1 m2.
Det er installert avfukter i kjeller.

Det ble foretatt fuktsøk med stikkprøver mot grunn.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Noe høy fuktighet registreres.
(TG2/TG3)

Fuktmerker og forhøyede fuktutslag på enkelte vegg- og himlingsflater ved kontrollmåling.
Det er stedvis synlig misfarging, saltutslag og begroing på murvegger, noe som indikerer fuktpåvirkning over tid.

Etter alder er det trolig ikke benyttet damsperre mot grunn i kjeller.

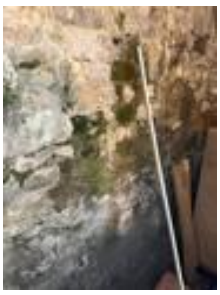
Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

Ved innredning av kjeller må tiltak/utbedringer påregnes. (TG3)





TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Innvendig trapp i tre av eldre dato.
Rekkverk i tre.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

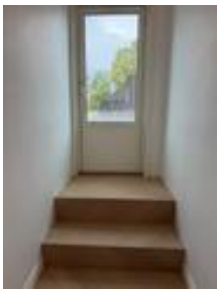
TG 2 er satt grunnet alder og slitasje.
Trapp til loft tilfredsstiller ikke dagens krav til rom for varig opphold.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Oppgraderinger anbefales.

Tilstandsrapport

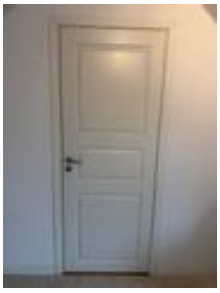





TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Profilerte innvendige dører i tre av nyere dato.



TG 2 Skyvedør soverom

Beskrivelse

Innvendig skyvedør i tre.
Innvendig dør til loft soverom.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det ble registrert at døren er stri å åpne/lukke, samt skjevheter på dørbladet.
Tilstandsgrad 2 gis grunnet slitasje/alder.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Vedlikehold, justeringer og på sikt utskiftninger må påregnes.

Tilstandsrapport





TG 3 Fuktsøk i etasjeskille

Beskrivelse

Fuktsøk i etasjeskille.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Ved fuktsøk ble det registrert høy fuktighet i tak mot etasjeskille to plasser i kjeller. Under balkong og ved vanninntak til boligen.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Nærmere kontroll og eventuelle tiltak må påregnes.

Kostnadsestimat er kun satt for nærmere kontroll.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000





VÅTROM

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Bad/vaskerom fra 2021.
Membranarbeid utført av Mur & Flisepartner AS.
Rørarbeid utført av Viva VVS AS.
Flisearbeid uført av Rogaland Rør & Renovering AS.

Tilstandsrapport





2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Fliser på veggoverflater.
Malte himlingsoverflater.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med elektriske varmekabler.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

To plastsluker med metallrist.





2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredning på bad med speil, benkeskap, servant og blandebatteri.
Toalett montert på vegg.
Dusj med glassdør.
Opplegg for vaskemaskin med stoppekrane.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

Tilstandsrapport

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk.



2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da badet er av nyere dato (under 5år)

KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkken med grunnstamme fra 2014, velutstyrt med god skapplass.
Alle hvitevarer er integrert.

Oppgradert platetopp, benkeplate, fronter, vask og blandebatteri i 2025.
Vannstopper/waterguard sensor og komfyrvakt er installert.





2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk.
Komfyrvakt.

Tilstandsrapport



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Rør i rør system oppgradert i 2021.





TG 2 Vannledninger - 1

Beskrivelse

Felles vannledning i kobber.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

TG 2 er satt grunnet alder og sltiasje.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Jevnlig kontroll anbefales.

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Innvendige avløpsrør i plast, oppgradert i 2021.

TG 2 Avløpsrør - Kjeller

Beskrivelse

Avløpsrør i kjeller til kommunalt anlegg i soil/betong rør.
Lufting til avløp plassert under kjøkken vask.

Skjulte avløpsrør av ukjent alder er ikke kontrollert.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Normal levetid for avløpsledninger av plast er 25 til 75 år.
Normal levetid på avløpsledninger av støpejern er 30 til 40 år.
Vurdering er basert på alder.
Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er oppbrukt.
Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Lufting til avløp skal plasseres over tak.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Jevnlig kontroll og utskifting etter vurdering/behov.
Grunnet alder anbefales det rørinspeksjon for å stadfeste tilstand og eventuelle tiltak for rør under grunn.

Lufting til avløp skal plasseres over tak.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Enkelte vinduer har ventilering via ventiler i vinduer.
Mekanisk avtrekk fra kjøkken og bad/vaskerom.
Ved oppgradering av boligen anbefales det etablering av ventilering iht. dagens krav.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist begrenset ventilering/luftgjennomstrømning.

Konsekvens/tiltak
• Bedre ventilering må etableres.

TG 1 Varmesentral

Beskrivelse

Varmepumpe i 2. etasje fra 2022.
Varmepumpe i 3. etasje fra 2025.





TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder fra 2021 plassert på bad/vaskerom.

Tilstandsrapport



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.

Spørsmål til eier

1. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja Vestre Elektro 2025.

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

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

4. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

7. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

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

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

10. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Grunnet alder anbefales det foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget.

Generell kommentar

Tilstandsrapport

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





TOMTEFORHOLD

TG 3 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Drenering som normalt på oppføring tidspunktet.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Etter alder, er det trolig ikke ivaretatt drenering utover stein/singel i byggegrop som var normalt på oppføringstidspunktet.

Mer enn 50% av normal levetid som er 20- 60 år er oversteget.
Byggforskserien 700.320
Grunnmurs plast er ikke synligjort og topplist er ikke montert.

Fukt i kjeller ble registrert.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000





TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmur med tegl som er utvendig pusset og malt.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

TG 2 er satt grunnet høy alder og slitasje.
Grunnmur har stedvis avskalling.
Mer enn 50% av normal levetid som er 20- 60 år er oversteget.
Byggforskserien 700.320
Saltutslag og kondensmerker ble observert.
Sprekker og riss av tilsynelatende stabil art ble registrert.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Jevnlig vedlikehold og kontroll anbefales som normalt.







TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Bolig ligger i flatt terreng, uten spesiell fuktbelastning fra overflaten.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Terrengforhold holder ikke dagens krav med fall på 1:50 3 meter ut fra bolig.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Etablering av fall fra grunnmur anbefales.

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

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

Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Håndløper til loft tilfredsstiller ikke dagens krav.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

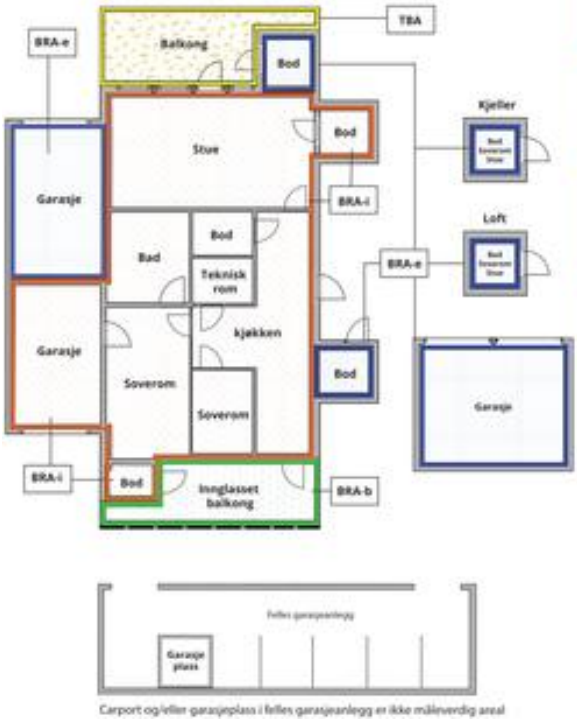
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Tomannsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
Loft	37			37		11	48
2. Etasje	93			93	35		93
1. Etasje	4			4			4
Kjeller		24		24			24
SUM	**134**	**24**			**35**	**11**	**169**
SUM BRA	**158**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft	Trapp/stue, 2 soverom, kott		
2. Etasje	Trapperom/gang, 2 soverom, stue, kjøkken, bad/vaskerom, gang		
1. Etasje	Entré/trapperom		
Kjeller		3 boder	

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner.
Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.
Loftet har en utforming med flere vinkler og taket har varierende høyde gjennom loftsetasjen, noe som gjør arealet vanskelig å måle nøyaktig.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
Kommentar: Loft.
Pikeværelse på byggegodkjente tegninger er i dag benyttet som soverom.

2. Etasje

Arbeidsrom på byggegodkjente tegninger er i dag benyttet som soverom.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Iht. egenerklæring og tilstandsrapport.

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Loftstrapp tilfredsstiller ikke dagens krav til rom for varig opphold.
Det er kun godkjent rømingsvei fra vindu i loftstue ned på balkong.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
20.5.2026	Eskil Engelsgjerd Andersen	Takstingeniør
	Nicolai Strømsvold	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1103 STAVANGER	56	1664		2	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Sigurds gate 8

Hjemmelshaver
Strømsvold Cathrine Lerfall, Strømsvold Nicolai

Kilder og vedlegg

Dokumenter

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

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	24.05.2026	
2	24.05.2026	
3	24.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Forutsetninger

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

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
20. mai 2026

Oppdragsnummer
43-0049/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Sigurds gate 8, 4010 STAVANGER

Meglerfirma
Nordvik Stavanger

Selgere
Cathrine Lerfall Strømsvold, Nicolai Strømsvold

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
30. juni 2021

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: 4024333
Forsikret i: Tryg Forsikring

Utført arbeid

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: RRR AS, Viva VVS, ELtera og Mur & Flisepartner. Oppusset bad med nye sluker, membran, rør i rør, himling og flislegging. Utført 2021.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Mur & Flispartner.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: RRR AS, Viva VVS, ELtera og Mur & Flisepartner.

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: Duaas Brødrene skiftet taket 2023. - Avtaking av skifer, lekter og strø. - Påføring av undertakplater 18mm diffusjonsåpen papp. - Impregnert strø og lekter.nye sløyser og beslag. - Vindskier og vannbord . nye velux takvinduer 55x78. - Legge på plass gammel skifer. - Etterisolert 70mm. Ny terrasse og rekkverk 2025/2026 - RRR AS

---

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: Eltera har gjort endel elektrisk arbeid iffb badet. og Vestre elektro (elbillader og strøm til varmepumper. Dokumentert i Boligmappa.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Nei

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Vestre Elektro 2025

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Feil og mangler

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

Ja

Beskriv: Lekkasje og gammelt det forrige badet. Utbedret nå etter oppussing av dette i 2021.

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Tegn til fukt i kjeller, dette er kun benyttet til lagring av dekk, sykler, hageredskaper etc. Veldig god lagring ellers på loftet.

---

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

Ja

Beskriv: noen eldre vinduer, sjekk tilstandsrapport.

---

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: Skjeve gulv, noe som er normalt i eldre boliger fra denne tiden. Sjekk tilstandsrapport.

---

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

Nei

---

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

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

Nei

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

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Ja tilstandsrapport fra 2021, ifb vårt kjøp av eiendommen.

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

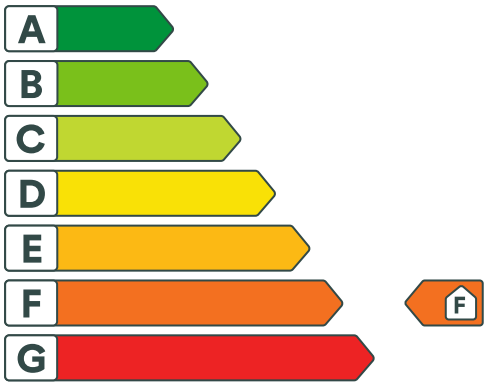
Oppdragsnummer: 43-0049/26

enova

Energiattest



Adresse **Sigurds gate 8, 4010 STAVANGER**	
Dato for energimerking **24.05.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-301461**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **4550099**
Gårdsnummer **56**	Bruksnummer **1664**
Seksjonsnummer **2**	Bruksenhetsnummer **H0201**



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **1902**	Bygningstype **Tomannsbolig horisontal delt**
Bruksareal **160,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **130,0 m²**
Oppvarmet etasje **3**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **322,87 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **274,72 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **38 500 kWh**



Sigurds gate 8, 4010 STAVANGER

Detaljering

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Ja**	Ytterdører **Nei**
Energibruk **Nei**	Lekkasjetall **Nei**
Solceller **Nei**	



Sigurds gate 8, 4010 STAVANGER

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 2: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 3: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 4: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 5: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 6: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad.Skift pakning på dryppende kraner.Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 7: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 8: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 9: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 10: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 12: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak 13: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 14: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 15: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 16: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 17: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 18: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 19: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak 20: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 21: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 22: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak på sanitæranlegg

Tiltak 23: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no

Grunnkart

Adresse: Sigurds gate 8, 4010 STAVANGER
Gnr/Bnr: 56/1664/0/2
Dato: 2026-02-19
Målestokk: 1:1,000

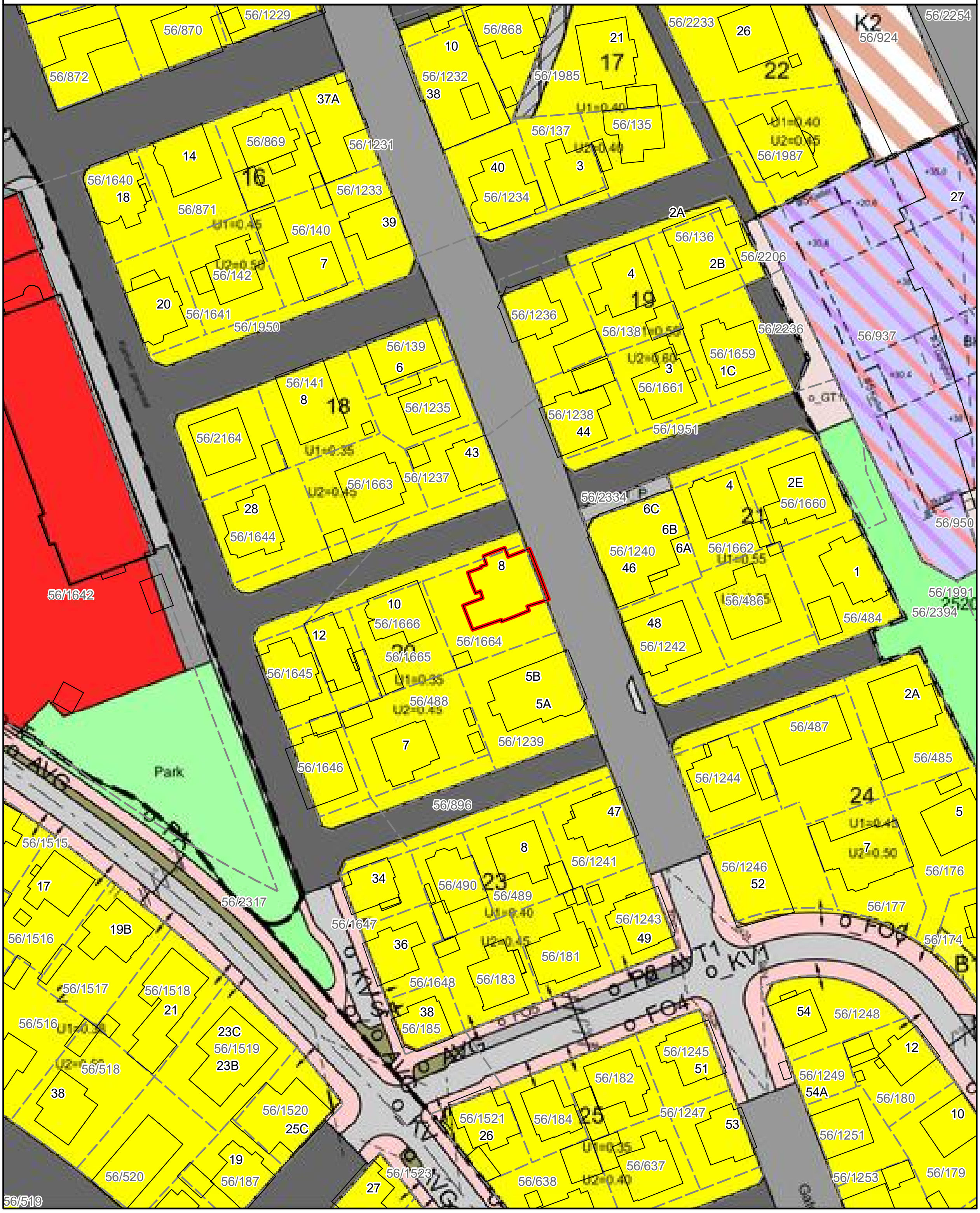
Stavanger kommune

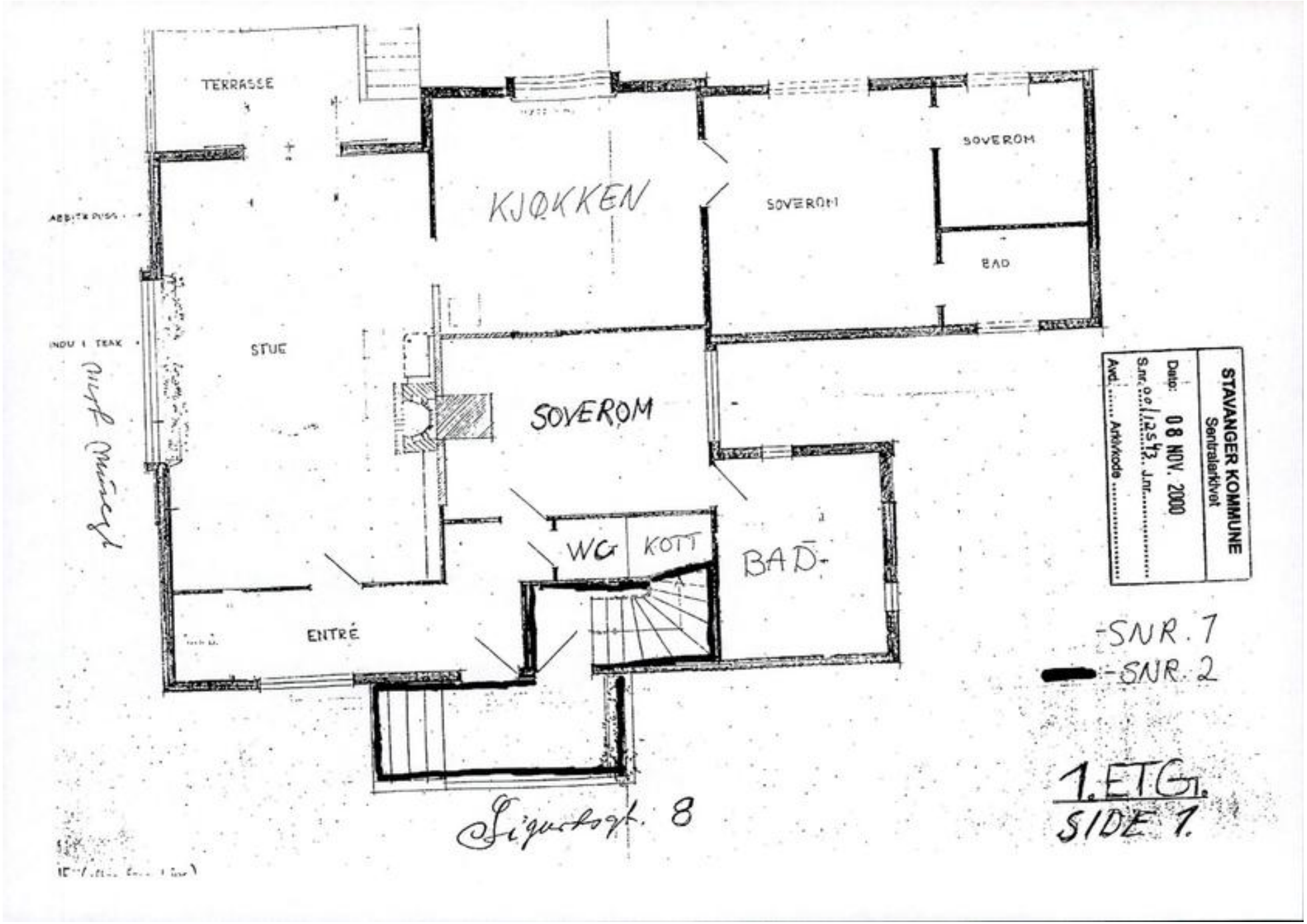


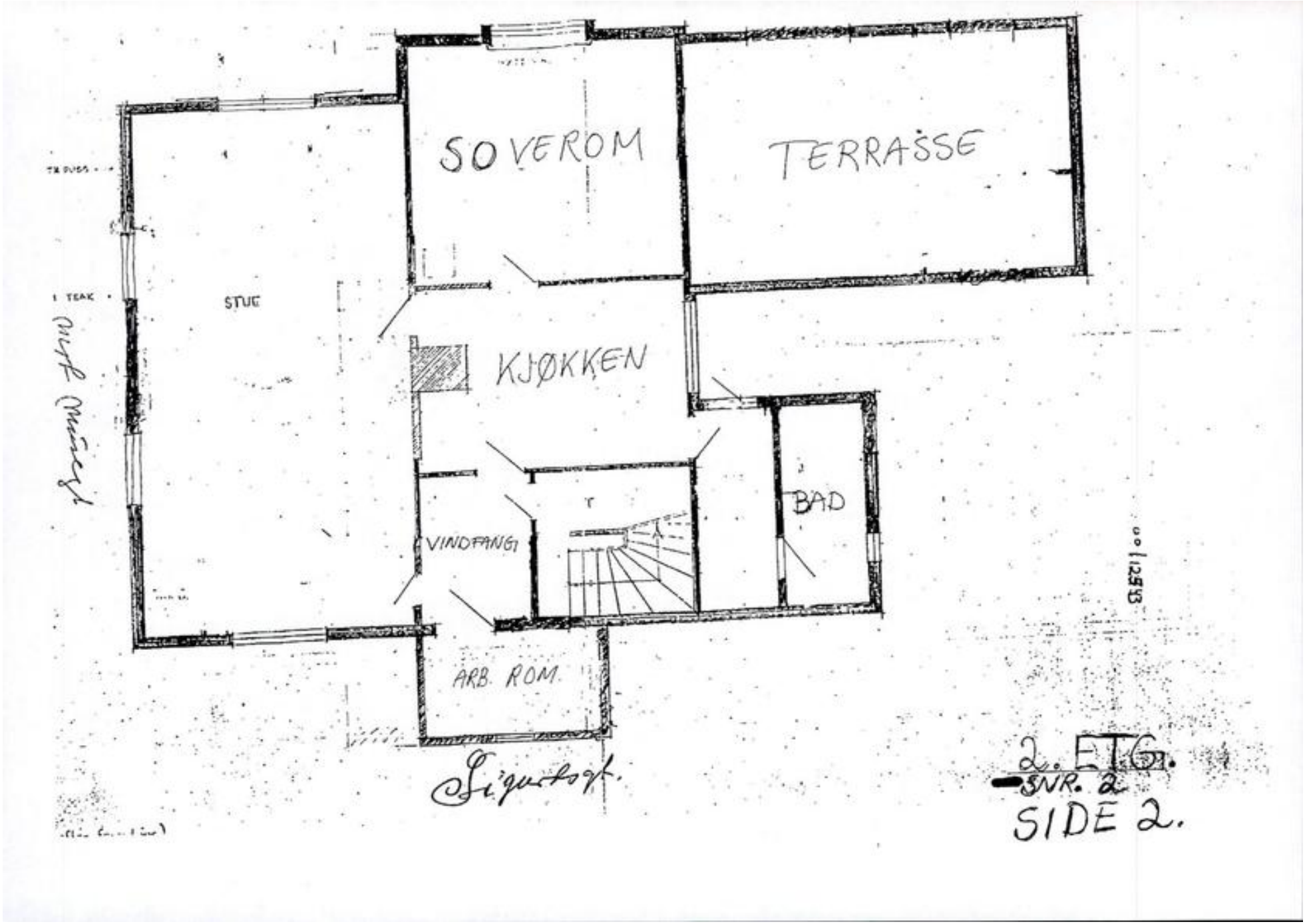
Reguleringsplan på grunnen

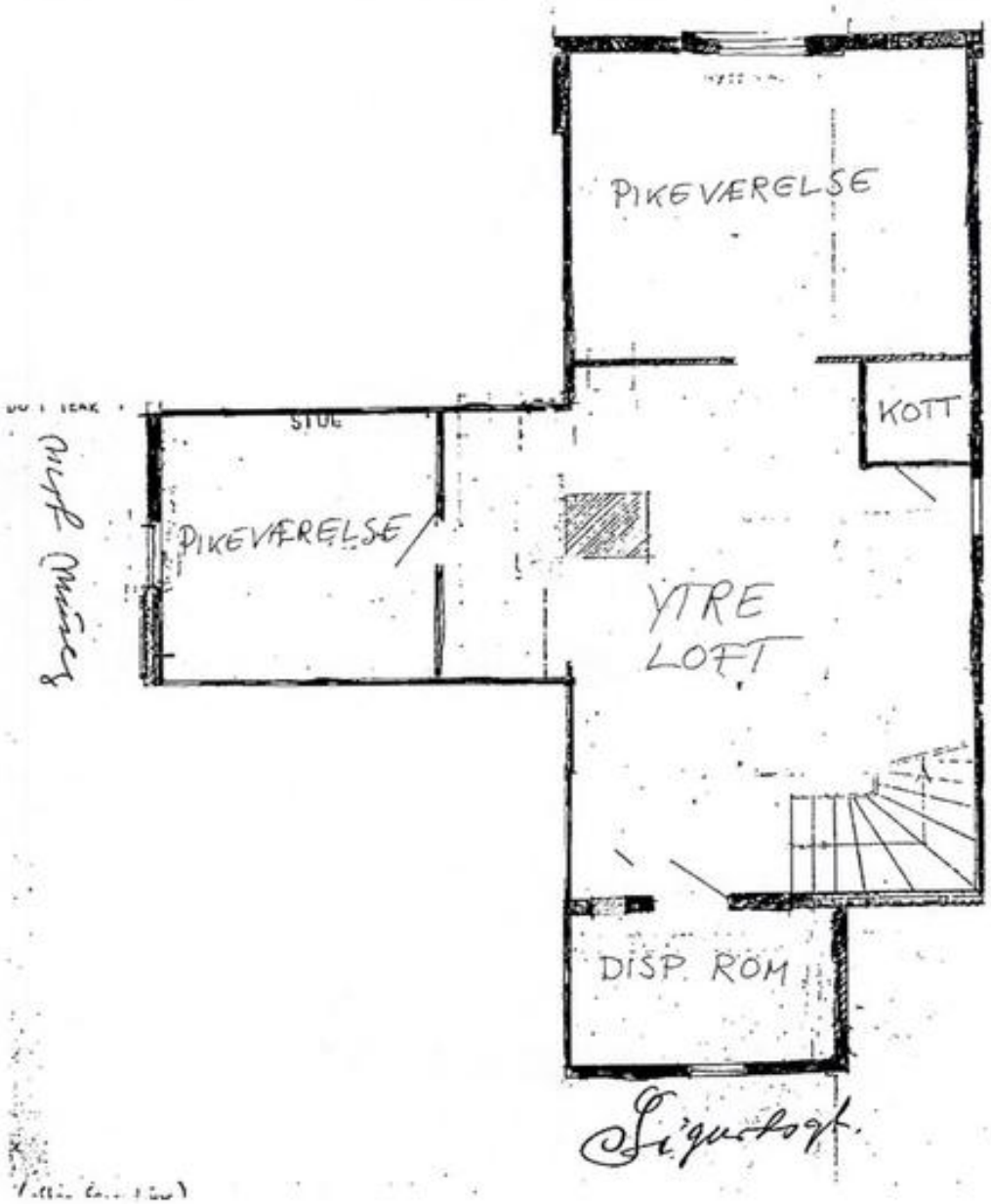
Stavanger kommune

Adresse: Sigurds gate 8, 4010 STAVANGER
Gnr/Bnr: 56/1664/0/2
Dato: 2026-02-19 Planident: 1068
Målestokk: 1:1,000 Ikrafttredelsesdato: 15.2.1985

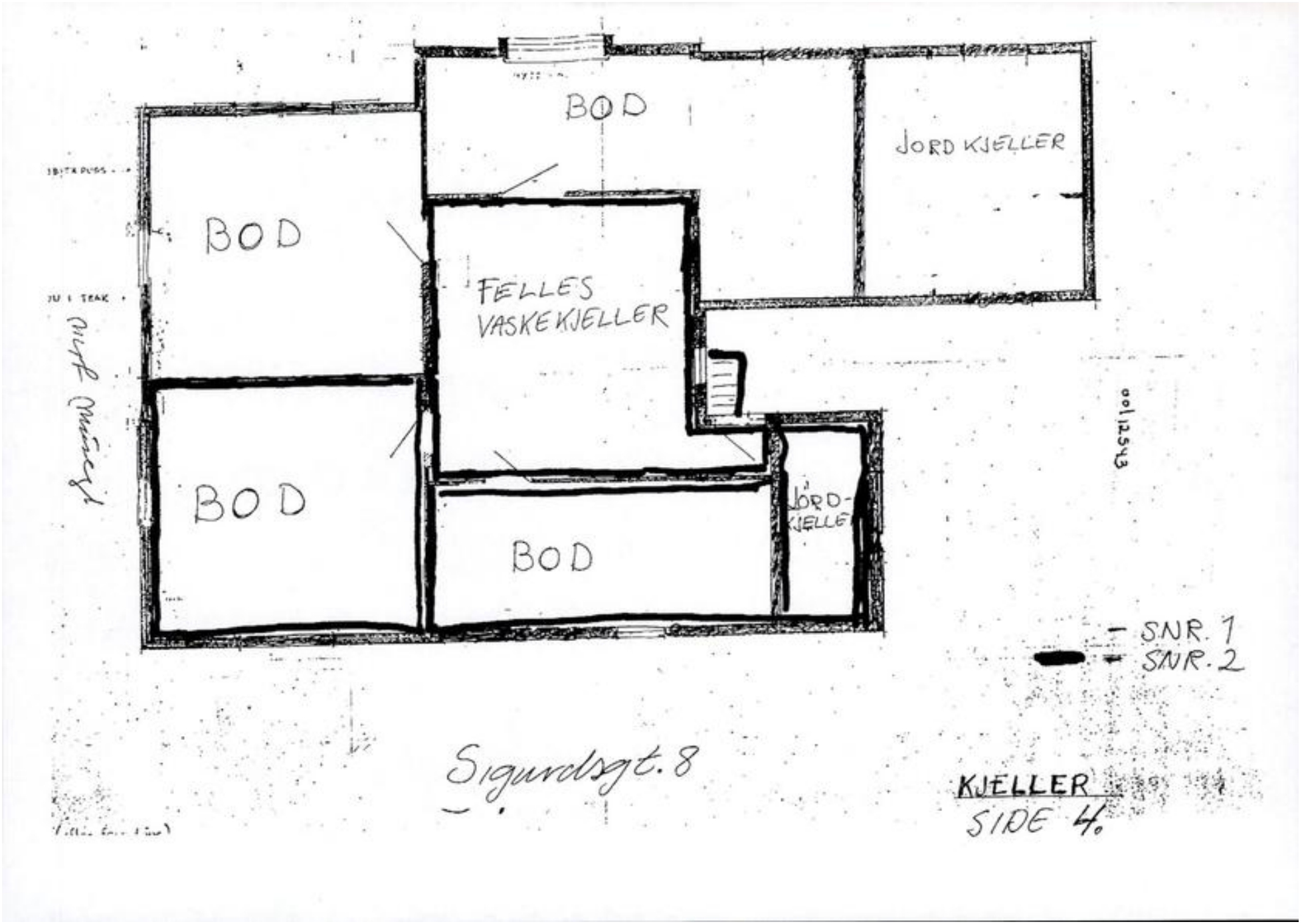



TERRASSE
KJØKKEN
SOVEROM
SOVEROM
BAD
STUE
SOVEROM
WC
KOTT
BAD
ENTRÉ
STAVANGER KOMMUNE
Sentralarkivet
Dato: 08 NOV. 2000
Saksnr./arkivsak
Avd. Arkivkode
-SNR. 7
-SNR. 2
1. ETG.
SIDE 1.
Sigurdsgt. 8


SOVEROM
TERRASSE
STUE
KJØKKEN
BAD
VINDFANG
ARB. ROM
2. ETG.
SNR. 2
SIDE 2.



LOFT
SNR. 2.
SIDE 3.


BOD
JORD KJELLER
BOD
FELLES VASKEKJELLER
BOD
BOD
JORD-KJELLER
001/2543
– SNR. 1
– SNR. 2
Sigurdsgt. 8
KJELLER
SIDE 4.

Velkommen til

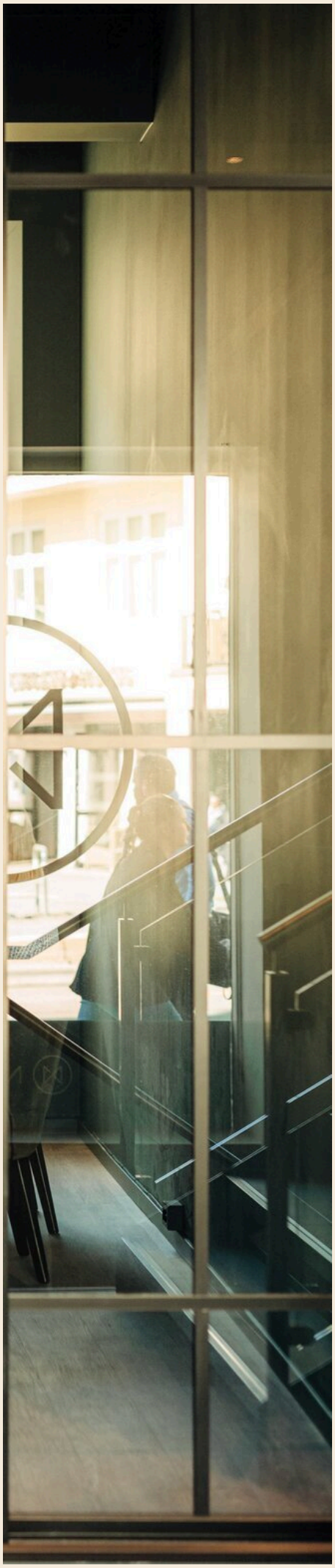
Nordvik Stavanger

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

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

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

Velkommen til Nordvik Stavanger.



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

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: 43-0049/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Sigurds gate 8 4010 STAVANGER
Matrikkel: Gnr 56, bnr 1664, snr 2 (ideell andel 1/1) i Stavanger kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

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

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

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

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

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

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

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



Denne boligen er presentert av:

Michael DeCourcy Boxill Knutsen

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