NORDVIK

Heddekroken 4

5 soverom | 213 kvm | Enebolig



Velkommen til

Heddekroken 4

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
26	Om boligen
36	Nabolagsprofil
37	Tilstandsrapport
63	Egenerklæringsskjema
70	Andre vedlegg
78	Vedlegg
81	Kontaktinfo
84	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
87	Forbrukerinformasjon om budgivning
88	Budskjema

Salgsoppgave produsert 24.04.2026









Nøkkelinformasjon

Velholdt enebolig beliggende i blindgate | 5 sov og 3 stuer | Opparbeidet tomt med terrasse | Garasje m. lader

Prisantydning	**7 290 000,-**
Omkostninger	**183 630,-**
Totalpris	**7 473 630,-**
BRA-i	**213 kvm**
Soverom	**5**
Boligtype	**Enebolig**
Byggeår	**1987**
Eierform	**Eiet**

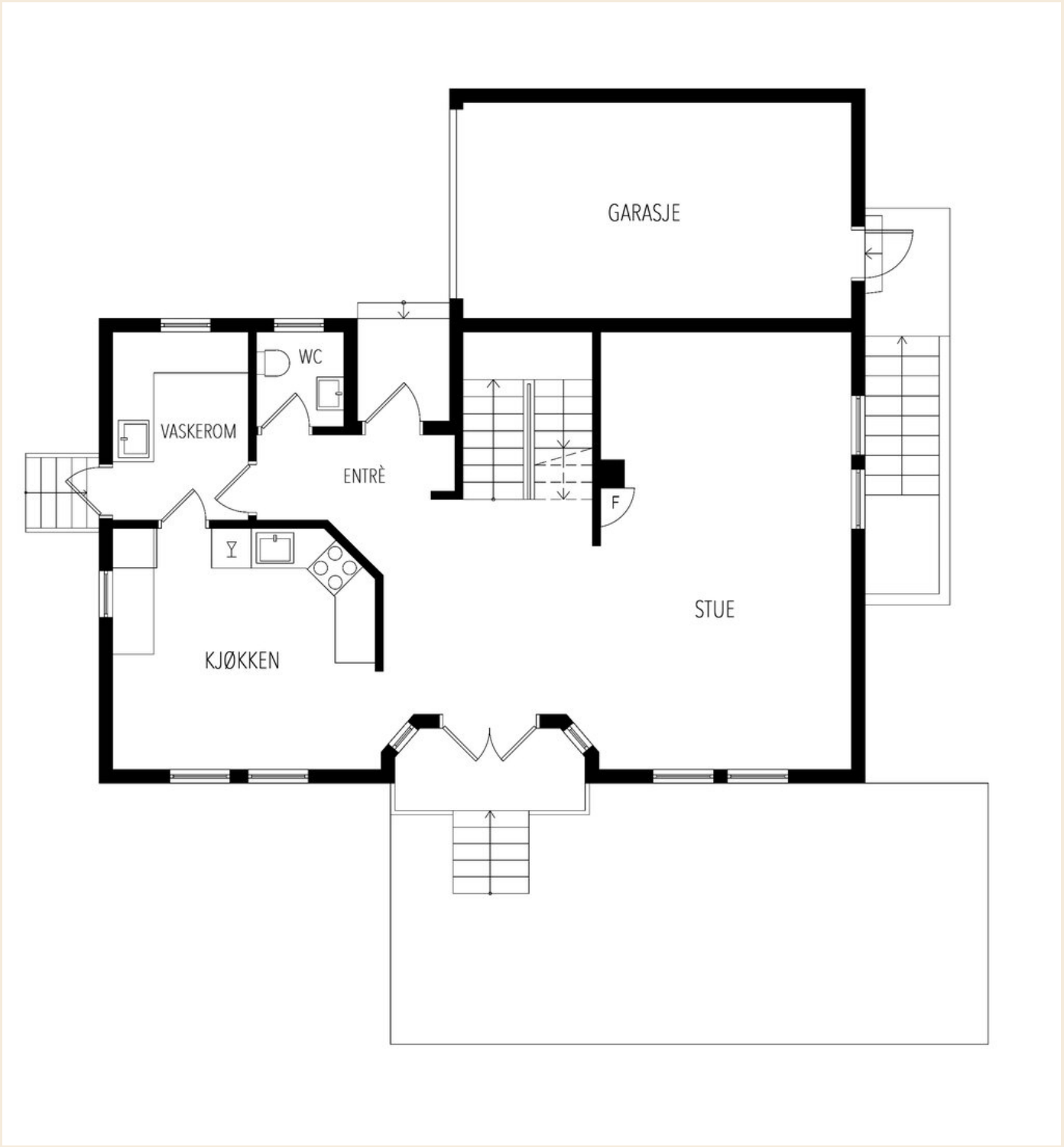
Kort fortalt

En innholdsrik og familievennlig bolig i et rolig og etablert boligområde på Godeset. Boligen går over tre etasjer og byr på gode oppholdsrom, flere soverom og en praktisk planløsning som gir fleksible bruksmuligheter. Her får du en lun og gjennomført bolig med fine uteområder, samt kort vei til skoler, barnehager, turområder og kollektivtransport.

- Boligen er betydelig oppgradert både utvendig og innvendig de senere år, med blant annet nye vinduer og dører (2019), terrasse (2020), oppgradert kjeller, tekniske forbedringer og flere moderne installasjoner
- God planløsning med blant annet tre stuer
- Innredet kjeller med fleksible bruksmuligheter
- Lun og skjermet terrasse med gode solforhold
- Totalt fem soverom
- Rolig og familievennlig område
- Garasje med elbillader

Planløsning

1. Etasje
BRA-i: 83 kvm
Total BRA: 112 kvm



- Innbydende stue og spisestue med harmoniske fargetoner, peisovn som naturlig samlingspunkt og gode møbleringsmuligheter -





- Lys og romslig spiseplass med store vindusflater som slipper inn rikelig med dagslys -

- Svært hyggelig TV-krok i hovedetasjen, perfekt for avslappende stunder -

















- Sosial kjøkkenløsning med naturlig tilknytning til øvrige oppholdsrom, her kombineres matlaging og samvær på en god måte -





- Funksjonelt kjøkken med helhetlig uttrykk, integrerte løsninger og praktisk utforming som gir en effektiv arbeidssone -

- Innbydende kjøkken med spiseplass, tidløst design og gode arbeidsflater -



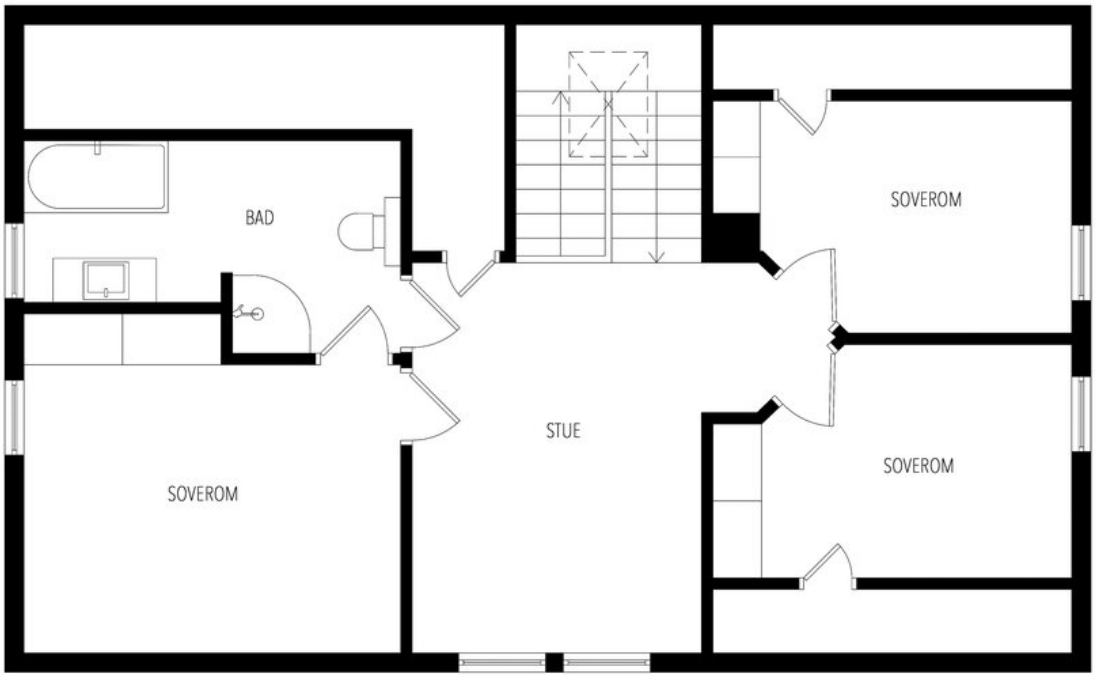

SIEMENS
SIEMENS





Planløsning

2. Etasje
BRA-i: 54 kvm
Total BRA: 54 kvm

















- Flislagt bad med dusjhjørne og badekar, praktisk utformet med gode løsninger for både hverdag og velvære -



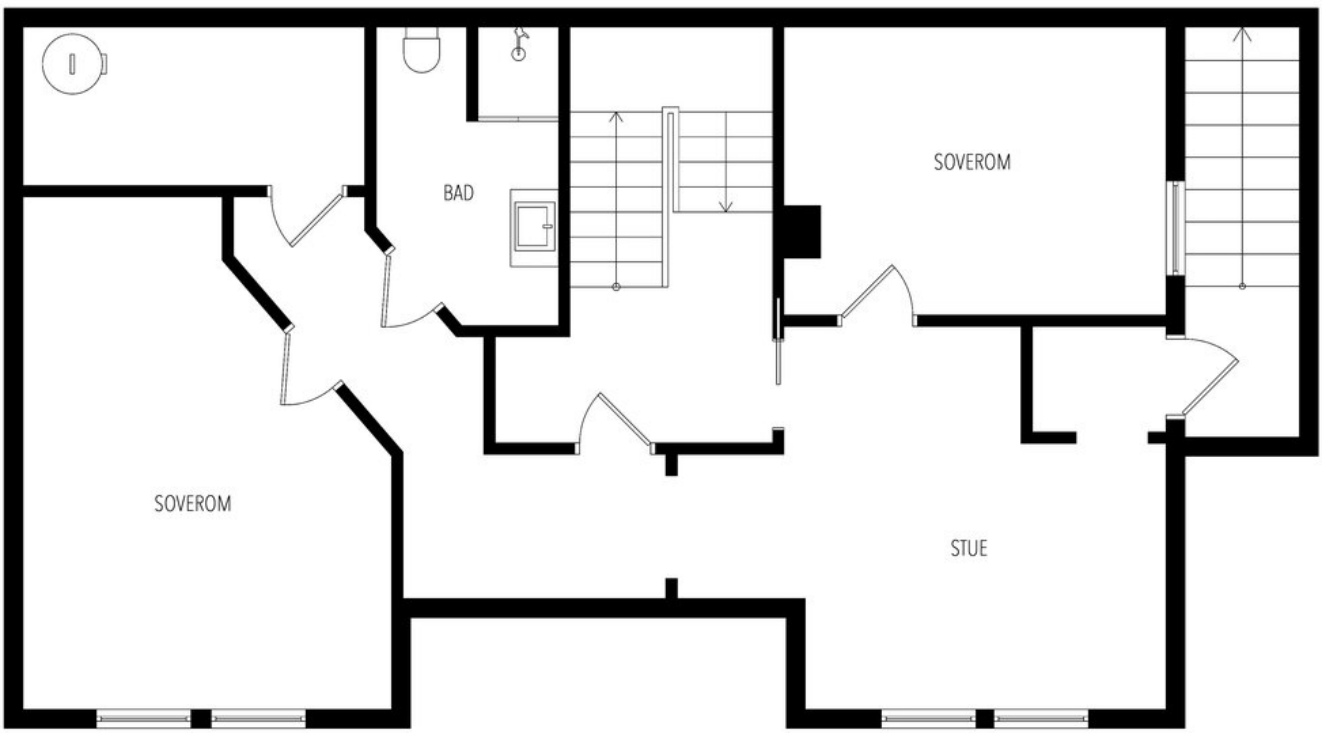
- Flott servant med god skapplass og vindu som gir behagelig lysinnslipp -



- Romslig bad med flislagte overflater, god gulvplass og praktisk tilrettelagt for daglig bruk -

Planløsning

Underetasje
BRA-i: 76 kvm
Total BRA: 76 kvm




eunoia








LA CAMPAGNE
NO.2


LA CAMPAGNE
NO.2







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/nabolaget





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
43-0295/25

Boligtype og eierform
Enebolig (Eiet)

Adresse og betegnelse
Heddekroken 4, 4034 STAVANGER
Gnr 15, bnr 231 (ideell andel 1/1) i Stavanger kommune

Selgere
Vidar Øverland
Therese Øverland

Kjøpesum og omkostninger
7 290 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
182 250,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
183 630,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
203 330,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
7 473 630,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
7 493 330,- (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
1987

Etasje
3

Antall soverom
5

Arealer
BRA-i: 213 kvm
BRA-e: 29 kvm
Totalt BRA: 242 kvm
TBA: 43 kvm

Beskrivelse:

Underetasje:
BRA-i: 76 kvm. Bi-inngang, trapp, gang/stue, to soverom, bad, bod.
Total BRA: 76 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 83 kvm. Entre/gang, trapp, bi-inngang/vaskerom, toalettrom, kjøkken, stue.
BRA-e: 29 kvm. Garasje 18 m2. Bod med utvendig adkomst ved garasje 11 m2.
Total BRA: 112 kvm.
TBA: 43 kvm. Terrasse

2. etasje:
BRA-i: 54 kvm. Trapp, stue, tre soverom, bad, bod.
Total BRA: 54 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling: Arealmålingen er utført med laser. Det gjøres oppmerksom på at areal til innervegger, kanaler og rør-gjennomføringer er tatt med i arealet. Takhøyde målt i gang kjeller 2, 29 m. Takhøyde målt i stue 1 etasje 2, 36 m. Terrasse/platting på bakke 43 m2. Takhøyde målt i stue 2 etasje 2, 27 m.

Solforhold
Selger informerer om følgende: Sol fra tidlig morgen til sen ettermiddag på terrassen.

Innhold
Kjeller: Bi-inngang, trapp, gang/stue, to soverom, bad, bod.
1. etasje: Entre/gang, trapp, bi-inngang/vaskerom, toalettrom, kjøkken, stue.
2. etasje: Trapp, stue, tre soverom, bad, bod.

Garasje 18 m2. Bod med utvendig adkomst ved garasje 11 m2.

Standard
Boligen ønsker velkommen med en praktisk entré med

flislagt gulv, sittebenk og gode oppbevaringsmuligheter for yttertøy. Stue og spisestue fremstår som innbydende oppholdsrom med harmoniske fargetoner og gode møbleringsmuligheter. Peisovnen danner et naturlig samlingspunkt, mens varmepumpe installert i 2021 bidrar til et komfortabelt inneklima. Rommet oppleves stilrent og helhetlig, med god plass til sosiale soner.
Kjøkkenet har en sosial og funksjonell utforming med naturlig tilknytning til øvrige oppholdsrom. Her kombineres praktiske løsninger med et tidløst design, gode arbeidsflater og integrerte elementer som gir en effektiv arbeidssone. Det er også plass til spisegruppe.
Vaskerommet er praktisk innredet med gode arbeidsflater, opplegg for vaskemaskin og tørketrommel samt ekstra lagringsmuligheter. I tillegg finnes et gjestetoalett med moderne uttrykk, lyse overflater og vindu som gir både naturlig lys og ventilasjon.

Andre etasje byr på en allsidig loftsstue med lun atmosfære og flere bruksmuligheter, eksempelvis som TV-stue eller lekerom. Rommet har skråtak som gir karakter og fine soner for både avslapning og aktivitet.
Hovedsoverommet fremstår som lunt og harmonisk, med god plass til dobbeltseng. Øvrige soverom er tiltalende og funksjonelle, hvor ett egner seg godt som barnerom med plass til både lek og hvile, mens et annet har skråtak og integrert garderobeløsning som gir effektiv arealutnyttelse.
Badet i etasjen er romslig og flislagt, og inneholder både dusjhjørne og badekar. Rommet er praktisk utformet med god gulvplass, fine oppbevaringsløsninger og vindu som gir et behagelig lysinnslipp.

Kjelleretasjen inneholder en fleksibel stue som egner seg godt som kontor eller ekstra oppholdsrom. Videre finnes flere soverom med behagelige fargetoner, gode lysforhold og fleksible møbleringsmuligheter.
Badet i kjelleren er delikat og moderne, med innredning fra 2026, dusjløsning og stilrene overflater. Iflg. tegninger mottatt fra kommunen er innredet bad i kjeller opprinnelig bodrom. Dette er bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel. Se mer info under punkt ferdigattest.

Innvendige overflater:
Kjeller. Laminat, teppe og parkett på gulv. Trepanel og malte flater på vegg. Malt trepanel i tak.
1 Etasje. Fliser og parkett på gulv. Trepanel og malte flater på vegg. Malt trepanel i tak.
2 Etasje. Parkett på gulv. Malt vegg. Malt trepanel i skråtak og tak.

Parkering
Parkering i garasje og gårdsrom. Det er installert elbillader i garasjen.

Modernisering og påkostninger
Alle ytterdører og vinduer byttet ut i 2019. Vinduene har tre-lags glass, som gir god lydisolasjon og gir vesentlig mindre varmetap
Ny terrasse, platting og to utetrapper oppført i 2020
Ny dusjdør og baderomsmøbel montert på bad i kjeller i 2026
Oppført ny støyreduserende vegg langs deler av tomtegrensen i 2022
Montert elektro puls system (EPS) i grunnmur i 2019. EPS monitorerer fuktighetsgraden i grunnmuren fortløpende og tørker grunnmuren automatisk der det er behov vha. varmetråder.
Det ble montert overspenningsvern, ny jordfeilbryter og ny sikring i sikringsskapet i 2022
Det ble montert elbil-lader i garasje i 2022
Kjelleren ble i 2020 godkjent bruksendret og godkjent for varig opphold. For å oppnå godkjenning ble det skåret ut og satt inn fem nye kjellervinduer.
Installasjon av varmepumpe i stue i 2021
Tak og vegger i kjeller ble malt i tur og orden fra 2022 til 2025. Der det var mønstret tapet ble tapeten fjernet, og erstattet med slett tapet. Nye gulvtepper ble lagt i gang og på kontor/soverom i kjeller.
Bytte av benkeplate på kjøkken i 2025 .

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, både faglært og ufaglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Dusjdør og baderomsmøbel på bad i kjeller ble byttet av eier i 2025/2026. Rørlegger rekvirert av firmaet Recover byttet kraner til vasken på toalett i første etasje 2023. Bad i andre etasje ble totalrenovert av fagfirma i 2004.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Nei
Eventuell kommentar: Det er ikke utført større renoveringer eller forbedringer av bad eller våtrom under vårt eierskap.

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: I 2022 ble det oppført en ny støyreduserende vegg ved deler av tomtegrensen. Arbeidet ble utført av firmaet Recover. Ny terrasse, platting og to utetrapper ble oppført i 2020. Tak på utebod ble skiftet i 2020. Arbeid utført av av firmaet Handy Service Radwan. Det ble i 2019 montert elektro puls system i grunnmuren. Dette systemet monitorerer fuktighetsgraden i grunnmuren fortløpende og tørker grunnmuren automatisk der det er behov vha. varmetråder. Montert av EPS Fuktsikring Fukt1 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: Det ble montert overspenningsvern, ny jordfeilbryter og ny sikring i sikringsskapet i 2022. Arbeidet ble utført av OneCo Elektro.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja
Når ble kontrollen utført? Det lokale eltilsynet i 2018.

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Det ble montert elbillader i garasjen i 2022. Arbeidet ble utført av OneCo Elektro.

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Stavanger kommune gjennomførte et VA-prosjekt i nabolaget vinteren 2021–2022, noe som medførte midlertidig vanntilførsel til boligen i anleggsperioden.

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?
Ja
Var tiltaket søknadspliktig?
Nei
Eventuell kommentar: Kjelleren ble i 2020 godkjent bruksendret og godkjent for varig opphold. For å oppnå godkjenning ble det skåret ut og satt inn fem nye kjellervinduer.

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Montering av Toshiba varmepumpe i 2021. Arbeid utført av Reime varmepumper & spa. Alle vinduer og ytterdører ble skiftet i 2019.

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Ja
Beskriv: I 2023 oppstod lekkasje fra vannkranen på toalettet i første etasje, noe som medførte fuktskade i taket på rommet med varmtvannsbereder i kjelleren. Taket ble revet og reparert av firmaet Recover. Kranene til vasken på toalettet ble skiftet av rekvirert rørlegger.

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?
Nei
Eventuell kommentar: Tilsyn utført Rogaland brann og redning IKS august 2025. Ingen avvik funnet.

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: I forbindelse med lekkasje fra vannkranen på toalettet i første etasje som nevnt over, oppstod det fuktskade i taket på rommet med varmtvannsbereder i kjelleren i 2023. Taket ble revet og reparert av firmaet Recover.

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?
Ja
Beskriv: Lekkasje fra vannkrane på toalettet i første etasje i 2023 som beskrevet over. Nye kraner montert av rekvirert rørlegger.

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? Boligens areal ble oppgitt i salgsoppgave fra 2020. I tilstandsrapporten som følger salgsoppgaven, er boligens BRA angitt til 231 m2.

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/ byggegodkjenninger / byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?
Ja
Beskriv: Detaljregulering for Forusbeen 35 er gjennomført, med godkjent planendring for plan 2663 i Stavanger kommune. Planene omfatter bygging av boligblokker og nærbutikk på området, og den eksisterende Montessori-skolen vil bli fjernet.

Bygningssakkyndig
Terje Tollefsen

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 i blokker som er pusset.
Yttervegger med bindingsverk i trekonstruksjoner som

utvendig er kledd med liggende trepanel.
Etasjeskille med trebjelkelag. Vindu med 3 lags glass.
Saltak med kvist tekket med takstein.

Det er registrert 4 stk. TG 3 og 15 stk. TG 2 i rapporten. Tilstands-grad er gitt på grunn av blant annet alder etter levetids-tabell og tilstand. Møbler og fast inventar er ikke flyttet på for besiktigelse av vegg og
gulv flater. Sprekker i gulv, vegg og tak kan forekomme. Vær oppmerksom på at det som regel vil være diverse mindre hull i overflater etter bilder/hyller etc,
og noe misfarge/skjolder hvor bilder, hyller/ møblement etc har vært plassert. På gulv vil det som regel være diverse slitasje, og noe misfarge/riper og
lignende hvor møblement har vært plassert. Dette er normalt i en fraflyttet boenhet, og slike mindre "avvik" er å anse som normalt. Anbefaler å lese
rapporten i sin helhet.

Bygningsdeler som har fått TG2:
Grunnmur og fundament TG 2 grunnmur på grunn av sprekker i murte/pussede fasader. Puss dekker ikke helt noen steder.

Balkong, terrasse, platting Ved enkel nivellering er det målt en høydeforskjell på 3 cm. Mark-terrasse er lagt direkte på bakken uten frostsikring, og bevegelser pga. tele i bakken må påregnes.

Yttervegger TG 2 på grunn av noen steder er det liten avstand mellom ytterkledning og bakke og musebånd er ikke montert bak hjørne-bord.

Taktekking TG 2 gis med bakgrunn i normal slitasje og at mer enn halvparten av forventet brukstid for tettesjikt er oppbrukt.

Etasjeskille og gulv på grunn Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Kjøkken - Avtrekk TG 2 settes med bakgrunn av at garantitid på avtrekk er overgått (5 år).

Toalettrom TG 2 på grunn av det er ikke etablert noen drens-åpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sisterne.

Avløpsrør TG 2 på grunn av avløpsanlegg som er fra byggeåret, og nådd en alder som tilsier at skader/lekkasjer kan oppstå.

Vannledninger Vannrør, vannkraner som er fra byggeåret, og har nådd en alder hvor det kan være risiko for lekkasjer.

Varmtvannsbereder Bereder er over 20 år gammel. TG 2 bereder på grunn av alder.

Ventilasjon TG 2 settes med bakgrunn av at garantitid er overgått (5 år).

Våtrom: Bad 2 etasje. - Overflater TG 2 på grunn av blant annet del av gulv er flatt uten fall. Det registreres riss/sprekker i fliser og flisfuger på vegg.

Våtrom: Bad 2 etasje. - Membran, tettesjikt og sluk- Rist i sluk er fuget fast med mørtel og overgang mellom eventuell membran og klem-ring er ikke kontrollert. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt.

Våtrom: Bad 2 etasje. - Sanitærutstyr - Det er ikke etablert noen drens-åpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sisterne og folie på baderomsinnredning er løsnet.

Våtrom: Bad 2 etasje. - Ventilasjon - TG 2 på grunn av rommet mangler tilluft og ventilering av rommet blir redusert

Bygningsdeler som har fått TG3:
Drenering - TG 3 på grunn av inspeksjonen avdekket at terrenget stedvis heller inn mot boligen.

Rom under terreng- Fukt-målinger viser fukt-verdier over faregrense for utvikling av
sopp/råteskader.

Våtrom: Bi-inngang/vaskerom . - Våtrom TG 3 på grunn av gulv har fall mot ytterdør og ved annet lekkasjevann kan
det være risiko for at vann renner ut gjennom døråpning.

Våtrom: Bad kjeller - Våtrom TG 3 på grunn av del av gulvet flatt med fall mot dør og ved annet lekkasjevann kan det være risiko for at vann renner ut gjennom døråpning.

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
Takkonstruksjon og loft Øvrig del av takkonstruksjonen er lukket og ikke tilgjengelig for inspeksjon uten destruktive inngrep. TG-IU på grunn av takkonstruksjon/lufting ikke er kontrollert.

I tilstandsrapporten er følgende forhold angitt som forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet:

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger:
Det er ikke fremlagt originale tegninger som viser opprinnelig godkjent planløsning. Det kan derfor ikke tas stilling til om planløsningen, slik den fremstår på befaringstidspunktet, er lik godkjent planløsning fra da bygget ble tatt i bruk. Samsvaret mellom faktisk bruk og byggemelding er ikke undersøkt.

Det er avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde under 2 meter:
Det anbefales fast installasjon foran vindu i kjeller slik at avstand fra gulv til karm/innstigning ikke overstiger 1 m. Krav til åpning rømningsvei. Vinduet må være minst 0, 5 m bred og minst 0, 6 m høy. Summen av bredde og

høyde skal være minst 1, 5 m.

Det er manglende og/eller feil/skader på snøfanger:
Etter byggteknisk forskriftskrav tilbake til 1969 er det krav til snø-fangere på yttertak.
Det er ikke montert snøfanger.
Manglende snøfanger øker risikoen for personskade og skade på bygningsdeler, kjøretøy og installasjoner ved snø- og isras fra tak. Forholdet tilfredsstiller ikke dagens sikkerhetsnivå og kan medføre ansvar for eier ved ulykker.

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

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

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

Energi og oppvarming

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

Oppvarming
Kjeller. Elektrisk. Panelovner. Varmekabler på gulv bad.
1 Etasje. Elektrisk. Varmekabler på gulv bi-inngang/vaskerom og toalettrom. Varmepumpe. Peis med innsats i stue.
2 Etasje. Elektrisk. Varmekabler på gulv bad.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 20 000 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand

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

Økonomi

Kommunale avgifter
Kr 23 560,-pr. 2025

Fastdel renovasjon: kr. 2 256,88,-
Restavfall: kr. 5 244,38,-

Fastdel vann: kr. 3 010,94,-
Stipulert vann: kr. 3 493,82,-
Feiing og tilsyn: kr.450,-
Fastdel avløp: kr. 4 118,72,-
Stipulert avløp: kr. 4 985,-

Totalt: kr. 23 560,-

Velavgift
Kr 300,- pr. år
Velforening i nabolaget, men det har ikke kommet forespørsel om innbetaling de siste årene. Innbetalingene har bl.a. dekket oppgradering av lekeplass og strøing i gaten om vinteren.

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

- Årlig bygningsforsikring
- Kabel-tv/internett

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

Eiendomsskatt
Kr 2 824,- pr. 01.01.2026
Det er eiendomsskatt i Stavanger kommune.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 2 215 368,- pr. 2025
Sekundærbolig: Kr 8 861 471,- pr. 2025
Formuesverdien er beregnet ved hjelp av Skatteetatens boligkalkulator, og det tas forbehold om feil ved beregningen.

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

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

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

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

Forsikring
Tryg forsikring
Polisenr: 6872541

TV/Internett/Bredbånd
Tilknyttet fiberbredbånd fra Altibox, kr 869,- pr mnd

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 410 kvm (Eiertomt)
Skrånet tomt. Singel i gårdsrom. Uteareal med terrasse/platting på bakke og grøntareal beplantet med plen, bed og busker.

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

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

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Beliggende i en rolig blindgate på Forus, like ved Forusbeen, har eiendommen enkel adkomst til E39 og nærhet til et av regionens største arbeidsområder. Stavanger sentrum nås som regel på rundt 15 minutter med bil, noe som gjør området attraktivt for dem som ønsker en god balanse mellom byliv og naturopplevelser.

Nabolaget fremstår som veletablert og variert, med en fin miks av rekkehus, tomannsboliger og eneboliger. Eiendommen ligger i et barnevennlig område med lekeplass rett utenfor døren og skog i umiddelbar nærhet som gir gode lekemuligheter for barna.

Området har kort avstand til et bredt utvalg av butikker og servicetilbud. Dagligvarehandelen kan enkelt gjøres hos blant annet Coop Extra, Rema 1000 og Kiwi, og det er kun få minutters kjøring til Kvadrat kjøpesenter og Stadionparken. Beliggenheten gir også nærhet til tusenvis av arbeidsplasser på Forus, med enkel tilgang både til fots og med sykkel. Sykkelstamveien ligger i nærheten og gjør hverdagsreisen enda mer effektiv.

For den aktive finnes det et rikt tilbud i nærområdet, med blant annet fotballbaner, kunstgressbane, idrettshall og flere lekeplasser. Det er kort vei til flotte turområder, inkludert fine turstier i skogen rundt Heddå, tur til Fritidsgården, samt gode løperuter rundt Jåtten og langs Gandsfjorden. Forusstranden ligger også kun noen minutters kjøretur unna – perfekt for varme sommerdager.

Området har svært gode kollektivforbindelser. Det er kun ca. 3 minutters gange til Jegerveien bussholdeplass med ekspressrute X31 til Stavanger sentrum (ca. 25 minutter) via Jåttåvågen og SUS Våland. Petroleumsveien bussholdeplass ligger ca. 8 minutters gange unna, med ruter som går til blant annet Sola lufthavn, Sandnes, Stavanger sentrum og UiS. I tillegg er det ca. 1,6 km til Gausel togstasjon.

Den britiske skolen ligger i gangavstand fra boligen, og det finnes flere barnehager i nærområdet. Eiendommen ligger innenfor Forus bomring, noe som blant annet gir fordeler som ingen bomavgift ved kjøring til Kvadrat og flere andre destinasjoner på Forus.

Alt i alt en attraktiv og familievennlig beliggenhet med nærhet til det meste – enten det gjelder arbeid, handel, rekreasjon eller kollektivtransport.

Offentlig kommunikasjon
God offentlig kommunikasjon.

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

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger midlertidig brukstillatelse for eiendommen datert 28.10.1987. Midlertidig brukstillatelse dokumenterer at boligen lovlig kan brukes, men at det gjenstår arbeider før ferdigattest kan utstedes. For å kunne søke om ferdigattest må det gjennomføres følgende tiltak på eiendommen:

Tomt må planeres med fall fra huset.
Utvendige trapper med rekkverk.
Platon må festes til grunnmur med list.
Diverse utvendig belistning
Etterisolasjon av kjeller.
Attest fra byingeniøren.

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 godkjente byggetegninger datert 4.februar 1987. 1. etasje og 2. etasje samstemmer med dagens situasjon og planløsning.

Det foreligger ferdigattest for fasadeendring datert 07.05.2020.
Det foreligger tegninger på fasadeendring vedr.

innsetting av kjellervinduer.

Det foreligger ferdigattest for bruksendring kjeller fra tilleggsdel til hoveddel datert 02.07.2020.
Det foreligger tegninger for bruksendring av kjeller. Det foreligger avvik på tegningene. Innvendig bod i kjeller er i dag innredet som bad. Dette er bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel og er søknadspliktig tiltak. Det foreligger ingen dokumentasjon på at tiltaket er omsøkt/godkjent hos kommunen.

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

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert etter reguleringsplan: "Djupmyra sør II." med planid 963, ikrafttredelse 20.08.1982 med arealformål bolig og kjørevei og detaljregulering for Forusbeen 35. Hinna bydel med planid 2663 med arealformål kjørevei.

Formål med detaljreguleringen Forusbeen 35: Formålet med planen er å detaljregulere for bolig i tillegg tilrettelegges det for kontor, nærbutikk og skole. Planforslaget skal sikre at utearealet er opparbeidet med høy kvalitet tilrettelagt med varierte bruksmuligheter for alle aldersgrupper. Planen sier det er tilrettelagt for kontor og skole men etter siste oppdatert regulering fra kommunen utgår skole og kontor. Planen er vedtatt, og dokumenter som plankart, bestemmelser, illustrasjonshefte og konsekvensutredning er utarbeidet på kommunens hjemmesider. Det vil forekomme byggestøy i byggeprosessen.

Kommuneplan "Kommuneplanens arealdel 2023-2040", datert 28.06.2024 med formål boligbebyggelse, flomfare, vei og andre sikringssoner.

Vedr. hensynssone:
Innenfor andre områder med mulig flomfare vist med hensynsone H320_2, potensiell flomfare, skal risiko vurderes ved reguleringsplan og byggetiltak.

Innenfor hensynssone H190_Høyde gjelder de høyderestriksjonene som er angitt med koter på restriksjonsplan for lufthavnen. Det skal ikke etableres tiltak eller være vegetasjon som overstiger begrensningene i byggehøyde, og nye reguleringsplaner må angi maksimal byggehøyde i tråd med disse. Avvik krever dispensasjon fra Avinor.

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:
Ingen tinglyste heftelser og rettigheter på eiendommen.

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

Øvrige kjøpsforhold

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Storebrand og få

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

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

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

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 1,00% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 72 900,-
Grunnpakke Hus kr. 9 900,-
Markedspakke inkl. trykket salgsoppgave kr. 24 900,-
Nordvik Ekstra M kr. 5.900,-

Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 7 000,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. (Max betalt for 2 fellesvisninger) kr. 3 900,-

Utlegg:
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 5 300,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 16 000,-

Samlet skal selger betale kr. 154 900,- 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 27. april 2026

Ansvarlig megler
Ole Martin Lorentsen, Eiendomsmegler
Tlf. 99424120

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.

Heddekroken 4

Nabolaget Storaberget/Djupamyrå - vurdert av 62 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Norlights Montessoriskole Stav... 60 elever, 3 klasser	4 min 0.3 km
Godeset skole (1-7 kl.) 286 elever, 16 klasser	14 min 1.1 km
BISS Gausel (1-10 kl.) 400 elever, 21 klasser	15 min 1.2 km
Gausel skole (1-7 kl.) 491 elever, 24 klasser	16 min 1.3 km
Gautesete skole (8-10 kl.) 372 elever, 28 klasser	13 min 1.1 km
Tryggheim Forus vgs	7 min
Jåttå videregående skole	8 min

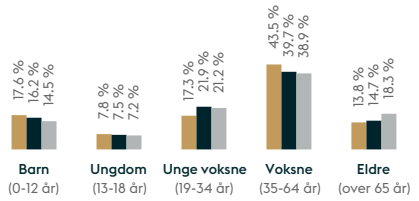
Offentlig transport

Equinor øst Linje X31	3 min 0.2 km
Gausel stasjon Linje L5	20 min 1.6 km
Stavanger stasjon Linje F5, L5	12 min 9.8 km
Stavanger Sola	11 min

Barnehager

Bamsefaret barnehage (1-5 år) 48 barn	12 min 0.9 km
Espira Lura barnehage (0-5 år) 100 barn	12 min 1 km
Heddeveien Fus barnehage (0-5 ... 82 barn	13 min 1.1 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Storaberget/Djupamyrå	1 085	460
Stavanger/Sandnes	229 178	103 563
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 89/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 81/100

Naboskapet
Godt vennskap 73/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss

Sport

Mårstien balløkke	5 min
Jegerveien balløkke	6 min
MOVA Forus	7 min
CrossFit Centrum	12 min

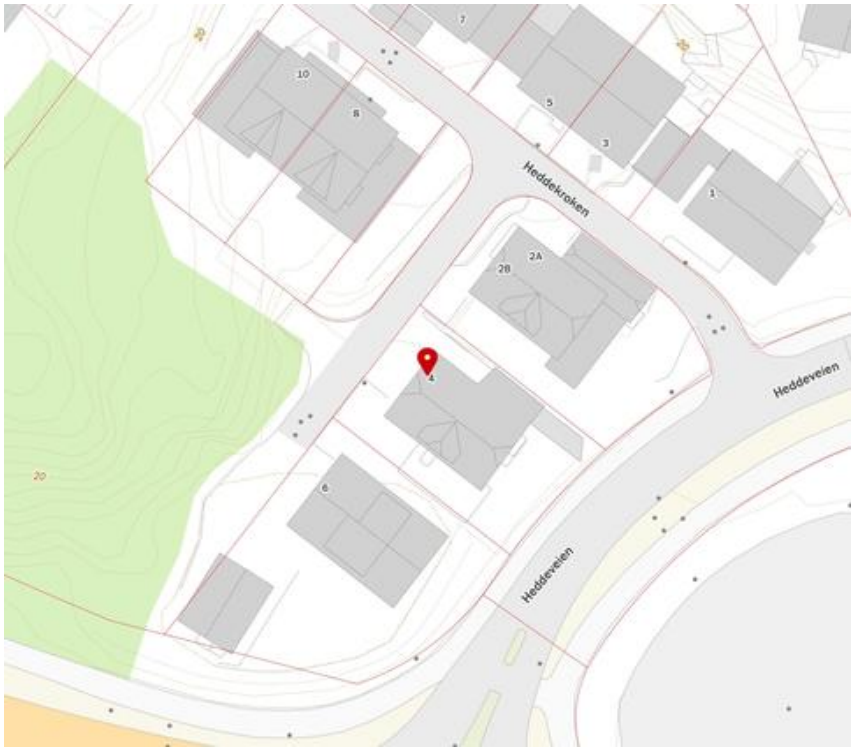
«Det er snille folk i området. Nærhet til kjøpesenter, dagligvarebutikk, skole, barnehage og idrettshall og fotballbaner.»

— Sitat fra en lokalkjent

Støynivået
Lite støynivå 92/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 87/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 87/100



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

Heddekroken 4
4034 STAVANGER

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype:	Enebolig
Byggeår:	1987
BRA:	242 m^2
BRA-i:	213 m^2
Rapportdato:	8.2.2026 (Gyldig til 8.2.2027)



Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
1	4	15	4	1

Supertakst

GNR: 15 BNR: 231

Terje Tollefsen
Teft Eiendom A/S

terje@tefteiendom.no
91174769

Heddekroken 4
4034 Stavanger

1. Tilstandsgradene

TG-0	**Tilstandsgrad 0: 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: Mindre eller moderate 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: Bygningsdelen har vesentlige avvik** 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: Store eller alvorlige avvik** Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd
TG-IU	Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (Tryggere bolighandel) av 8. juni 2021 nr. 1850, slik forskriften er endret ved forskrift av 16. desember 2025 nr. 2614. Tilstandsgrader i rapporten er fastsatt i tråd med kriteriene i NS 3600:2018

Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

Takstrapporten

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/39747

Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er oppsummert nedenfor. Feltet Begrunnelse gir en kort forklaring på hvorfor tilstandsgraden er satt, og er ment som et forenklet sammendrag. Utfyllende vurderinger finnes i hovedrapporten.

Utvidet el-kontroll

Utvidet el-kontroll anbefales på begrunn av samsvarserklæring for opprinnelig installasjon ikke foreligger. Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter.

Bygningsdeler med TG3

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Drenering	TG 3 på grunn av inspeksjonen avdekket at terrenget stedvis heller inn mot boligen.
Rom under terreng	Fukt-målinger viser fukt-verdier over faregrense for utvikling av sopp/råteskader.
Våtrom: Bi-inngang/vaskerom . - Våtrom	TG 3 på grunn av gulv har fall mot ytterdør og ved annet lekkasjevann kan det være risiko for at vann renner ut gjennom døråpning.
Våtrom: Bad kjeller - Våtrom	TG 3 på grunn av del av gulvet flatt med fall mot dør og ved annet lekkasjevann kan det være risiko for at vann renner ut gjennom døråpning.

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Grunnmur og fundament	TG 2 grunnmur på grunn av sprekker i murte/pussede fasader. Puss dekker ikke helt noen steder.
Balkong, terrasse, platting	Ved enkel nivellering er det målt en høydeforskjell på 3 cm. Mark-terrasse er lagt direkte på bakken uten frostsikring, og bevegelser pga. tele i bakken må påregnes.
Yttervegger	TG 2 på grunn av noen steder er det liten avstand mellom ytterkledning og bakke og musebånd er ikke montert bak hjørne-bord.
Taktekking	TG 2 gis med bakgrunn i normal slitasje og at mer enn halvparten av forventet brukstid for tettesjikt er oppbrukt.
Etasjeskille og gulv på grunn	Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
Kjøkken - Avtrekk	TG 2 settes med bakgrunn av at garantitid på avtrekk er overgått (5 år).
Toalettrom	TG 2 på grunn av det er ikke etablert noen drens-åpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sisterne.
Avløpsrør	TG 2 på grunn av avløpsanlegg som er fra byggeåret, og nådd en alder som tilsier at skader/lekkasjer kan oppstå.

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Vannledninger	Vannrør, vannkraner som er fra byggeåret, og har nådd en alder hvor det kan være risiko for lekkasjer.
Varmtvannsbereder	Bereder er over 20 år gammel. TG 2 bereder på grunn av alder.
Ventilasjon	TG 2 settes med bakgrunn av at garantitid er overgått (5 år).
Våtrom: Bad 2 etasje. - Overflater	TG 2 på grunn av blant annet del av gulv er flatt uten fall. Det registreres riss/sprekker i fliser og flisfuger på vegg.
Våtrom: Bad 2 etasje. - Membran, tettesjikt og sluk	Rist i sluk er fuget fast med mørtel og overgang mellom eventuell membran og klem-ring er ikke kontrollert. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt.
Våtrom: Bad 2 etasje. - Sanitærutstyr	Det er ikke etablert noen drens-åpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sisterne og folie på baderomsinnredning er løsnet.
Våtrom: Bad 2 etasje. - Ventilasjon	TG 2 på grunn av rommet mangler tilluft og ventilering av rommet blir redusert

Bygningsdeler med TG-IU

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Takkonstruksjon og loft	Øvrig del av takkonstruksjonen er lukket og ikke tilgjengelig for inspeksjon uten destruktive inngrep. TG-IU på grunn av takkonstruksjon/lufting ikke er kontrollert.

Lovlighet / HMS

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

Det er ikke fremlagt originale tegninger som viser opprinnelig godkjent planløsning. Det kan derfor ikke tas stilling til om planløsningen, slik den fremstår på befaringstidspunktet, er lik godkjent planløsning fra da bygget ble tatt i bruk. Samsvaret mellom faktisk bruk og byggemelding er ikke undersøkt.

Det er avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde under 2 meter

Det anbefales fast installasjon foran vindu i kjeller slik at avstand fra gulv til karm/innstigning ikke overstiger 1 m. Krav til åpning rømningsvei. Vinduet må være minst 0, 5 m bred og minst 0, 6 m høy. Summen av bredde og høyde skal være minst 1, 5 m.

Det er manglende og/eller feil/skader på snøfanger

Etter byggteknisk forskriftskrav tilbake til 1969 er det krav til snø-fangere på yttertak.

Det er ikke montert snøfanger.

Manglende snøfanger øker risikoen for personskade og skade på bygningsdeler, kjøretøy og installasjoner ved snø- og isras fra tak. Forholdet tilfredsstiller ikke dagens sikkerhetsnivå og kan medføre ansvar for eier ved ulykker.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato	Rapportdato
5.2.2026	**8.2.2026**

Hjemmelshavere

Navn:	**Therese Øverland**	Tilstede ved inspeksjon:	**Nei**
Navn:	**Vidar Øverland**	Tilstede ved inspeksjon:	**Ja**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Nei**

Det kan være avvik mellom egenerklæring og takstmannens registreringer. Ved evt. avhending av eiendommen gjøres det oppmerksom på selger opplysningsplikt og kjøpers undersøkelsesplikt iht. lov om avhending av fast eiendom.

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn:	**Terje Tollefsen**	Telefon:	**91174769**
Firma:	**Teft Eiendom A/S**	Epost:	**terje@tefteiendom.no**
Tittel:		Adresse:	**Brannstasjonsveien 8, 4312 Sandnes**
Profesjonsansvarsforsikring:	**if**		

Om bygningssakkyndig:

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig bygnings-sakkyndig uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Bygnings- sakkyndig har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. Teft Eiendom er et selskap innen bygg og eiendom, med taksering - tilstandsrapport eierskifte som hovedfelt. Selskapet drives av Terje Tollefsen, som har flere års erfaring innen bygg og anlegg. Han er utdannet byggmester og er bygning-sakkyndig. Han er sertifisert til tilstandsrapport, skadetakst og verditakst.

Egne premisser:

Det skal settes et anslag på på utbedringskostnader for alle TG 3 i rapporten
Utbedringskostnadene er et forsiktig anslag basert på bygningsdelen standard og kvalitet med utgangspunkt i registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Endelig kostnad avhenger blant annet av valg av standard, og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Det anbefales å sette seg godt inn i vedlagt dokumentasjon til salgsoppgave samt selgers egenerklæring. Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt egenerklærings-skjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Tilleggsbygg slik som garasje og utvendig bod er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling.

Informasjon om boligen

Adresse:	**Heddekroken 4, 4034 Stavanger**						
Kommunenr:	**1103**	Gårdsnr:	**15**	Bruksnr:	**231**	Festenr:	
Seksjonsnr:		Andelsnr:		Leilighetsnr:			
Byggeår:	**1987** - Ref. Eienedomsverdi						
Boligtype:	**Enebolig**						

Generell beskrivelse av boligen:

OM TOMTEN
Skrånet tomt. Singel i gårdsrom.
Uteareal med terrasse/platting på bakke og grøntareal beplantet med plen, bed og busker.

OM BYGGEMETODEN
Grunnmur med i blokker som er pusset.
Yttervegger med bindingsverk i trekonstruksjoner som utvendig er kledd med liggende trepanel.
Etasjeskille med trebjelkelag. Vindu med 3 lags glass. Saltak med kvist tekket med takstein.

INNVENDIGE OVERFLATER
Kjeller. Laminat, teppe og parkett på gulv. Trepanel og malte flater på vegg. Malt trepanel i tak.
1 Etasje. Fliser og parkett på gulv. Trepanel og malte flater på vegg. Malt trepanel i tak.
2 Etasje. Parkett på gulv. Malt vegg. Malt trepanel i skråtak og tak.

OPPVARMING
Kjeller. Elektrisk. Panelovner. Varmekabler på gulv bad.
1 Etasje. Elektrisk. Varmekabler på gulv bi-inngang/vaskerom og toalettrom. Varmepumpe. Peis med innsats i stue.
2 Etasje. Elektrisk. Varmekabler på gulv bad.

PARKERING
Parkering i garasje og gårdsrom.

VESENLIGE FORANDRINGER ETTER BYGGEÅR
2019 - ny terrasse/platting på bakke.
2019 - byttet alle vindu og ytterdører.
Opplysninger gitt av eier.

KONKLUSJON
Boligmassen fremstår i normalt god stand med normal slitasje alder tatt i betraktning.
Forøvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

KONKLUSJON TILSTAND
Det er registrert 4 stk. TG 3 og 15 stk. TG 2 i rapporten.
Tilstands-grad er gitt på grunn av blant annet alder etter levetids-tabell og tilstand. Møbler og fast inventar er ikke flyttet på for besiktigelse av vegg og gulv flater. Sprekker i gulv, vegg og tak kan forekomme. Vær oppmerksom på at det som regel vil være diverse mindre hull i overflater etter bilder/hyller etc, og noe misfarge/skjolder hvor bilder, hyller/ møblement etc har vært plassert. På gulv vil det som regel være diverse slitasje, og noe misfarge/riper og lignende hvor møblement har vært plassert. Dette er normalt i en fraflyttet boenhet, og slike mindre "avvik" er å anse som normalt. Anbefaler å lese rapporten i sin helhet.

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggteknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	**BRA-i**	**Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.**
Eksternt bruksareal	**BRA-e**	**Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.**
Innglasset balkong	**BRA-b**	**Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.**

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Kjeller	**76**	**76** Romfordeling: Bi-inngang, trapp, gang/stue, 2 soverom, bad, bod.	**0**	**0**	**0**
1. etasje	**112**	**83** Romfordeling: Entre/gang, trapp, bi-inngang/vaskerom, toalettrom, kjøkken, stue.	**29** Romfordeling: Garasje 18 m2. Bod med utvendig adkomst ved garasje 11 m2.	**0**	**43**
2. etasje	**54**	**54** Romfordeling: Trapp, stue, 3 soverom, bad, bod.	**0**	**0**	**0**
Totalt m²	**242**	**213**	**29**	**0**	**43**

Kommentar til arealberegning

Arealmålingen er utført med laser. Det gjøres oppmerksom på at areal til innervegger, kanaler og rør-gjennomføringer er tatt med i arealet. Takhøyde målt i gang kjeller 2, 29 m. Takhøyde målt i stue 1 etasje 2, 36 m. Terrasse/platting på bakke 43 m2. Takhøyde målt i stue 2 etasje 2, 27 m.

6. Hovedrapport

6.1 Drenering







Ventil i vegg i gårdsrom. Bør undersøkes nærmere og tiltak utføres deretter.

Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur
Ringmur med blokker som utvendig er pusset.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Drenering opprinnelig fra byggeår.	
Er det manglende fuktsikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler?	Nei
Har drenering nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt?	Ja
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Ja
Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Nei

Oppsummering av drenering **TG-3**

Grunnmurs-plast er ikke synlig over bakke på del av grunnmur. Topplist er ikke montert. Fukt-målinger viser fukt-verdier over faregrense for utvikling av sopp/råteskader.

Inspeksjonen avdekket at terrenget stedvis heller inn mot boligen TG 3. Dette er en uheldig situasjon som kan føre til: Økt belastning på den utvendige dreneringen. Risiko for fuktgjennomtrengning i grunnmuren.

Vurderingen er foretatt med utgangspunkt i elementets etableringsår og en skal være oppmerksom på at drenering også er en bygningsdel som har en naturlig aldrings-messig slitasje med en normal levetid. Videre den begrensning at selve dreneringen ligger under bakkenivå og er ikke tilgjengelig for inspeksjon. På bakgrunn av dette forutsettes det at dreneringens utførelse er i.h.t. gjeldende anvisninger.

MERKNAD
Drenssystem med drensledninger har en forventet brukstid på 20 - 60 år.
Overflatevann fra tak er tilkoblet avløp.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Terrenget må ha fall fra grunnmuren for å sikre god avrenning av overflatevann. Eventuelt må det utføres drenerende tiltak i terrenget for å lede overflatevann vekk fra boligen. Grunnmurs-plast bør synliggjøres over bakke og festes med topplist. Der den ikke er synlig bør den på-skjøtes og overlappes under terreng.

Det gjøres oppmerksom på at terreng i gate ligger på nærmest samme nivå som bolig og det vil være vanskelig å tilordne terreng med fall fra bolig. Alternativt kan det etableres drens renne med rist.

Det anbefales drensledning spyles med intervall på 1 - 5 år eventuelt kontrolleres med kamera og evenuelt tiltak deretter. Prisoverslag er kun for planering av terreng og er sjablongmessig.

Kostnadsestimat	**100 000 - 200 000**

6.2 Grunnmur og fundament







Type Fundament/Grunnmur	Grunnmur m/kjeller
Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn

Nedgravd fundament er ikke synlig for inspeksjon. Grunnforholdene er ikke dokumentert. Boligen er sannsynligvis fundamentert på komprimerte masser av fjell, morene, sand, grus og leire. Fundamenteringen er ikke vurdert da den ligger under bakkenivå.

Type grunnmur i kjeller	Lettklinker (lecastein eller lign)

Grunnmur med blokker som er pusset.

Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Ja

Oppsummering av grunnmur og fundament **TG-2**

TG 2 grunnmur på grunn av sprekker i murte/pussede fasader. Puss dekker ikke helt noen steder.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Bør undersøkes nærmere og utbedring foretas. Normaltid for vedlikehold av pussede flater. Bom og løs puss hugges ned. Ny puss påføres. Intervall 20 – 30 år.

6.3 Rom under terreng



Type rom under terreng	Delvis innredet

Konstruksjoner mot terreng er påforet og kledd med plater/panel.

Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	Ukjent
Er det foretatt hulltaking i utlektet vegg eller i eventuelt oppforet tregulv?	Ja
Er det symptomer på fuktskade? (se etter skader og foreta fuktmåling)	Ja
Er oppholdsrom manglende ventilert?	Ja

Oppsummering av rom under terreng	TG-3

Det er foretatt hull-taking i nedre del av vegg i soverom.
Det registreres mineralutslag (salt/kalkutsalg) i overflater som er et symptom på fukt-vandring gjennom grunnmur (bak varmtvannsbereder)

Fukt-målinger viser et fukt-innhold opp i mot faren for en skade-utvikling i form av sopp/råteskader 30 %. Ref. Direktoratet for byggkvalitet: Ved nybygg i konstruksjoner med lav uttørkings-evne (for eksempel konstruksjoner mot terreng) må fukt-innholdet i trevirket være lavere enn 15 vektprosent fukt før innbygging. For å unngå soppangrep på trevirke, må trevirke inneholde mindre enn 20 vektprosent fukt.

Soverom, er ventilert med klaff-ventiler på yttervegg og var en godkjent løsning på oppføringstidspunktet. Gang/stue er kunn luftet med åpnings-vindu.

På-forede vegger mot terreng har feil byggemåte med bruk av plastfolie som damp-sperre. Dette øker risikoen for magasinering av fukt inne i konstruksjonen med påfølgende fare for en utvikling av skader.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å åpne veggkonstruksjonen i kjeller for nærmere inspeksjon og vurdering av eventuelle nødvendige tiltak. Kostnadsestimat for åpning og reetablering av vegg er anslått til ca. kr 10 000 – 50 000. Dersom det avdekkes behov for utbedringer, må det påregnes tilleggskostnader. Prisoverslaget er av sjablongmessig karakter og kan variere avhengig av omfang og lokale forhold.

Kostnadsestimat	200 000 - 500 000

6.4 Balkong, terrasse, platting



Type	Terrasse, Platting

Terrasse/platting på bakke bygget i trekonstruksjoner

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Terrasse/platting er ny 2019.

Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Ja

Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei

Er balkong / terrassen tekket?	Nei

Oppsummering av balkong, terrasse, platting	TG-2

Ved enkel nivellering er det målt en høydeforskjell på 3 cm. Mark-terrasse er lagt direkte på bakken uten frostsikring, og bevegelser pga. tele i bakken må påregnes. Terrassebord fremstår i med normal slitasje TG 1.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Normaltid for reparasjon av balkong/terrasse 15 - 30 år.

6.5 Vinduer og dører





Beskrivelse
Vinduer med 3-lags glass. Innvendige dører med lett-dører uten pakninger i karm.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Vinduer og ytterdører er byttet 2019.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Ja

Oppsummering av vinduer og dører **TG-1**

Det gjøres oppmerksom på at punkterte vindusglass tidvis kan være svært vanskelig å avdekke.
Tetting rundt vindu er skjult i konstruksjon og er ikke tilgjengelig for kontroll.
Beslag ved terskel til terrasse-dør er ikke montert TG 2. Dette vil kunne gi redusert levetid på terskel/terasse-bord.

Vindu fremstår ellers i god stand med normal slitasje. Vinduer med isolerglass. Fabrikk-malt.
Det ble foretatt en enkel funksjonstest av tilfeldig valgte vinduer i boligen.
Vinduer har en forventet tid for utskifting på 20 - 40 år. Tredører/aluminiumsdører har en forventet tid for utskifting på. Kort/middels/lang - 20/30/40 år. Normaltid for justering av vindu og dører 2 – 8 år.

6.6 Yttervegger



Type fasade	Liggende kledning
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Yttervegger med bindingsverk bygget etter standard fra byggeår og vil ikke ha samme tetthet og tykkelse på isolasjon som dagens standard.	
Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Ja
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Nei
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Ja
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Ja

Oppsummering av yttervegger	TG-2

Noen steder er det liten avstand mellom ytterkledning og bakke TG 2. Lufting blir redusert vil gi redusert forventet brukstid på kledning. Dette øker risikoen for råte- og fuktskader på både kledning og bakvegg. Lusing/musebånd med sløyfer (i tre) mellom lekter etter byggemåte fra byggeår. Noen steder er det stor avstand mellom sløyfer og ytterkledning. Lusing/musebånd i nedre kant av konstruksjon er ikke montert bak hjørne-bord TG 2.

Ytterkledning fremstår ellers i god stand alder tatt i betraktning.

MERKNAD
Trekledning har en forventet tid for utskifting på 20 - 50 år.
Forventet levetid på kledning kan variere etter klima og tidligere utført vedlikehold.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales en avstand fra bakker til ytterkledning på 15 cm. Eventuelt bytte av dårlig kledning må påregnes. Det anbefales å etablere muse-tetting bak hele kledning. Å ikke bruke musebånd under kledningen kan føre til at mus og gnagere får fri tilgang til husets vegg-konstruksjon, noe som gir økt risiko for gnager-skader og lukt.

6.7 Skorstein over tak



Inspisert fra	Fra bakken

Totalvurdering av skorstein over tak	TG-1

Pipe er dekket med beslag over tak. Takhøyde på pipe over tak vurderes som tilstrekkelig ved visuell besiktigelse fra bakke.

6.8 Takkonstruksjon og loft



Type takkonstruksjon	Saltak

Saltak med kvist.

Type loft	Innredet (lukket konstruksjon)
Utvendig inspeksjon	Fra bakken
Er det registrert symptom på svekkelser/vesentlige skjevheter/nebøyninger i konstruksjonen?	Nei
Er det manglende eller utilstrekkelig lufting av konstruksjonen?	Ikke kontrollerbart
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på innvendige overflater?	Ikke kontrollerbart
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter treskadeinnsekt?	Ikke kontrollerbart
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Ja

Totalvurdering av takkonstruksjon og loft	TG-IU

Noe svai/sig i yttertak er observert fra bakke. Konstruksjonen fremstår stabil på befaringsdagen, det ble ikke avdekket vesentlige ned-bøyninger, eller synlige svekkelser ved konstruksjonen. Ingen inndekning gjennomføring av luftekanal TG 2. Dette betyr at det kan drive inn noe vann ved ugunstig vind og regnvær.

Øvrig del av takkonstruksjonen er lukket og ikke tilgjengelig for inspeksjon uten destruktive inngrep. TG-IU på grunn av takkonstruksjon/lufting ikke er kontrollert.

Normaltid for reparasjon. Utskifting av ødelagte deler 40 - 80 år.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Kontroll av konstruksjon/lufting anbefales når forholdene tillater det.

6.9 Taktekking



Type takkonstruksjon	Saltak
Saltak med kvist.	
Type tekking	Betongstein
Inspisert fra	Fra bakken
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det registrert skader, deformasjoner eller begroing på taktekkingen?	Ja
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Ikke kontrollert
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av taktekking	TG-2

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakke, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke.

Kontrollen er kun utført fra bakkenivå. Det er derfor ikke foretatt kontroll av alle beslag og overganger.

Tilstand til tekking, lekter, underlags-papp, beslag vurderes etter alder og forventet gjenstående levetid. TG 2 gis med bakgrunn i normal slitasje og at mer enn halvparten av forventet brukstid for tettesjikt er oppbrukt. Det registreres mose-groing på taket. Dette reduserer levetiden på tekking. Betongtakstein en forventet levetid på 10 - 40 år. Ved omlegging 30 - 60 år. Utvendige beslag 15 - 35 år.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Begroing. Mose og lav fjernes uten å skade tekking. Intervall 5 – 15 år. Årlig kontroll av taktekking og halvårlig rensk av nedløpsrør anbefales og tiltak deretter.

6.10 Etasjeskille og gulv på grunn



Noe fukt-merker på parkett ved komfyr TG 2.

Type	Trebjelkelag, Støpt gulv på grunn
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn **TG-2**

Ved enkel nivellering i gang/stue i kjeller er det registrert en høydeforskjell på 13 mm.
Ved enkel nivellering i 1 etasje er det registrert en høydeforskjell på 17 mm.
Ved enkel nivellering i 2 etasje er det registrert en høydeforskjell i stue på 12 mm.
Stedvis noe knirk i parkett.

Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Viktig å merke seg at bjelkelag/etasjeskillere i eldre boliger ikke nødvendigvis tilfredsstiller dagens krav til stivhet da disse er bygget etter eldre forskrifter.

6.11 Kjøkken





Kant-list til stålplate ved komfyr mangler TG 2.

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av overflater og innredning **TG-1**

Det ble søkt etter fukt på utsatte steder ved befaring, uten at det ble indikert unormale verdier.

Kjøkkeninnredning med profiler på fronter.
Ekstra høyde på overskap.
Laminat benkeplate med nedfelt vask.
Frittstående komfyr.
Frittstående oppvaskmaskin.
Integrert kjøl/fys.

Kant-list til stålplate ved komfyr mangler TG 2. Utbedring må påregnes.
Fremstår ellers i god stand med normal slitasje.

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei

Oppsummering av avtrekk **TG-2**

Avtrekk fungere med enkel test.
Avtrekk har normal funksjon idag. TG 2 settes med bakgrunn av at garantitid er overgått (5 år).

Anbefalte tiltak avtrekk

Regelmessig rengjøring av filter, avtrekk og ventilasjonskanaler anbefales for å opprettholde god luftkvalitet og god effekt av anlegget.

6.12 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ja

Det er ikke fremlagt originale tegninger som viser opprinnelig godkjent planløsning. Det kan derfor ikke tas stilling til om planløsningen, slik den fremstår på befaringstidspunktet, er lik godkjent planløsning fra da bygget ble tatt i bruk. Samsvaret mellom faktisk bruk og byggemelding er ikke undersøkt.

Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i branncelle r etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Ikke kontrollert

Takstmann har ikke hentet inn ferdigattest/brukstillatelse da dette hentes inn av megler. Se salgsprospekt for mer informasjon.

Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Ja

Det anbefales fast installasjon foran vindu i kjeller slik at avstand fra gulv til karm/innstigning ikke overstiger 1 m. Krav til åpning rømningsvei. Vinduet må være minst 0, 5 m bred og minst 0, 6 m høy. Summen av bredde og høyde skal være minst 1, 5 m.

Er det avvik ved rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?	Nei
Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	Nei
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei
Er det krav til snøfanger?	Ja
Er det manglende og/eller feil/skader på snøfanger?	Ja

Etter byggteknisk forskriftskrav tilbake til 1969 er det krav til snø-fangere på yttertak.

Det er ikke montert snøfanger.

Manglende snøfanger øker risikoen for personskade og skade på bygningsdeler, kjøretøy og installasjoner ved snø- og isras fra tak. Forholdet tilfredsstiller ikke dagens sikkerhetsnivå og kan medføre ansvar for eier ved ulykker.

Er det krav til stige for adkomst feier?	Ja
Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige?	Nei

6.13 Toalettrom



Er det påvist fukt/skader på toalettet?	Nei
Type ventilasjon	Mekanisk avtrekk
Rommet har etablert mekanisk avtrekk, men mangler tilluft.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne?	Ja
Er det manglende drensåpning for å synliggjøre lekkasje fra innebygd sisterne?	Ja

Oppsummering av toalettrom **TG-2**

Ikke synlig tegn til fukt eller lekkasje ved visuell kontroll. Det er ikke etablert noen drens-åpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sisterne TG 2. Konsekvens: Ved lekkasje kan det forekomme skade i lukket konstruksjon og eventuelt lekkasjevann vil ikke bli synliggjort. Sil i servant mangler.
Toalettrom innredet med fliser på gulv, malt vegg og tak, servant, speil og toalett.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det bør vurderes å etablere Watherguard i tilknytning til innebygget sisterne uten drensåpning. Det anbefales å montere luftespalte i dør for tilluft.

6.14 Avløpsrør



Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Det er ikke kjent om det er foretatt noen reparasjoner eller utskiftninger av utvendige stikkledninger.	
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av avløpsrør **TG-2**

Stakeluke påvist i kjeller. Staking kan også utføres via andre installasjoner med avløp.
Avløpsanlegg som er fra byggeåret, og nådd en alder som tilsier at skader/lekkasjer kan oppstå.

Forventet levetid plast og kobberrør 25 - 75 år. Avløpsrør ligger skjult i konstruksjon og er ikke tilgjengelig for kontroll. Det forutsettes at avløpsrør er montert etter gjeldene anvisning. Utvendig stikkledning er ikke vurdert.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales at alle vannlåser renses, etter-trekkes og kontrollers jevnlig.

6.15 Vannledninger

Type anlegg	Kobber
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent

Det er ikke kjent om det er foretatt noen reparasjoner eller utskiftninger av utvendige stikkledninger.

Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei

Oppsummering av vannledninger **TG-2**

Vannrør/vannkraner som er fra byggeåret, og har nådd en alder hvor det kan være økt risiko for lekkasjer. Vannrør som er synlige i kjeller har stor avstand mellom klammer. Det kan derfor være risiko for slag i rør.
Vannrør er skjult i konstruksjon og er ikke tilgjengelig for kontroll.
Det registreres normalt vanntrykk og god avrenning fra vannkran.
Det gjøres oppmerksom på at vanntrykk og avrenning kun er visuelt undersøkt og ikke trykk-testet.

Hovedstoppekran er plassert i kjeller.
Hovedstoppekran fungerer som tiltenkt.

Forventet levetid armaturer 15 - 25 år.
Forventet levetid plast og kobberrør 25 - 75 år.
Forventet levetid plast-sluk 25 - 75 år.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

På generelt grunnlag anbefales det å etablere/montere automatisk stoppe-ventil på vannledninger.

6.16 Elektrisk



Sikringsskap står i bi-inngang/vaskerom.

Er det foretatt kontroll av det lokale el-tilsyn eller utført utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 år?	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Har eier opplyst om arbeider utført etter opprinnelig byggeår?	Ja

Arbeid som er utført etter byggeår. Montert 4polt jfa 32C og 4polt overspenningsvern I tavlen. Byttet den gamle JFBen til en ny pga varmgang. Montert sikringsskinne og ASD deksel. Klamret 5g6 powerflex ut til ladestasjon og koblet lader. Stilt lader på 20A.

Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja

Samsvarserklæring for elektrisk anlegg foreligger ikke.
Samsvarserklæring er dokumentasjon som viser at et elektrisk anlegg eller en installasjon er utført i samsvar med kravene i gjeldende forskrifter.

Samsvarserklæring for enkelte arbeider foreligger.

Er det manglende kursfortegnelse?	Ikke undersøkt
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Ja
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei

Oppsummering av elektrisk

Tilstandsgrad er vurdert ut fra den forenklede begrensede kontrollen som forskriften inneholder.
El-anlegget kan ha feil og mangler som en forenklet kontroll ikke vil avdekke.
Anlegget er utover dette ikke vurdert av bygnings-sakkyndig.

6.17 Varmesentral

Type anlegg	Varmepumpe
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent

Når var siste service på anlegget?

Varmepumpe ny 2021. Det gjøres oppmerksom på at garantitiden vil overgås i tiden som kommer.

Totalvurdering av varmesentral	TG-1
Varmepumpe ny 2021. For lengst mulig levetid er det viktig med jevnlig service og vedlikehold. Med service vil man kunne avdekke eventuelle problemer tidlig og gjøre nødvendige utbedringer før de eskalerer.	

6.18 Varmtvannsbereder



Plassering bereder	
Teknisk rom	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
1987	
Størrelse	
198 liter.	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Ja

Oppsummering av varmtvannsbereder	TG-2
Varmtvannsbereder står i rom med sluk og eventuelt lekkasjevann vil renne til sluk. Bereder er over 20 år gammel. TG 2 bereder på grunn av alder. Teknisk levetid bereder i rustfritt stål 15 - 30 år. Anbefalt brukstid 20 år.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

En utskifting av bereder som følge av oppnådd alder/over 20 år, er påregnelig i tiden som kommer. Varmtvannsberedere med effekt på 1500 W eller mer må være fast tilkoblet det elektriske anlegget. Det er ikke lenger tillatt å koble disse til vanlig stikkontakt. For beredere installert før 2010 og tilkoblet gjennom stikkontakt, er det ikke pålagt å bygge om anlegget, men det anbefales å gå over til fast tilkobling.

6.19 Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent

Oppsummering av ventilasjon	TG-2

Mekanisk avtrekk fra kjøkken og bad. Ventilasjons-aggregat har en forventet levetid på ca 25 år. Med bakgrunn i alder er det økende risiko for feil som krever utbedring/utskifting. TG 2 settes med bakgrunn av at garantitid er overgått (5 år).

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å bytte filter årlig og utføre rens og service på ventilasjonsanlegget hvert 5. år for å sikre god luftkvalitet og opprettholde anleggets funksjon. Konsekvensen av manglende vedlikehold kan være redusert effekt, dårlig inneklima og økt risiko for tekniske feil.

6.20 Våtrom: Bi-inngang/vaskerom .







Det er behov for totalrenovering av våtrommet.

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei

Oppsummering av våtrom	TG-3

Det er foretatt hull-taking med 73 mm hull-bor i seksjon under vask uten å påvise unormale forhold. TG 3 på grunn av gulv har fall mot ytterdør og ved annet lekkasjevann kan det være risiko for at vann renner ut gjennom døråpning.
Ved fukt-søk på vegg ved blandebatteri er det ikke registret unormale verdier.

Anbefalte tiltak

Vaskerom fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold bør det brukes med forsiktighet og jevnlig kontroll av overflater anbefales. Alternativ montere automatisk vannstoppe-system. Prisoverslag er kunn for utbedring av fall på gulv mot dør. For renovering/oppgradering av vaskerom vil prisoverslag være 100 000 - 200 000 kr.

Kostnadsestimat	20 000 - 100 000

6.21 Våtrom: Bad kjeller





Sluk er ikke tilknyttet sluk med klemming og tetting er usikker. Det anbefales regelmessig rengjøring av sluk slik at vann ikke stiger til klem-ring. Dersom vann stiger til klemring vil det vær risiko for lekkasje.



Ved fukt-søk under blandebatteri er det ikke registrert unormale verdier.

Det er behov for totalrenovering av våtrommet.

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei

Oppsummering av våtrom **TG-3**

Det er foretatt hull-taking med 73 mm hull-bor fra tilstøtende gang ved trapp uten å påvise unormert verdier.
TG 3 på grunn av del av gulvet flatt med fall mot dør og ved annet lekkasjevann kan det være risiko for at vann renner ut gjennom døråpning. Fliser og fuger er overmalt. Bom (hulrom under) i flere fliser. Det kan da være risiko for at fliser løsner. Våtrom har ingen ventilasjon.

Anbefalte tiltak

Bad fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold bør det brukes med forsiktighet og jevnlig kontroll av overflater anbefales. Alternativ montere automatisk vannstoppe-system. Renovering på påregnes for å nå dagens krav til våtrom. Prisoverslag er sjablongmessig og kunn for utbedring av fall/membran/opp-kant ved terskel. For renovering av bad vil prisoverslag være 200 000 - 500 000 kr.

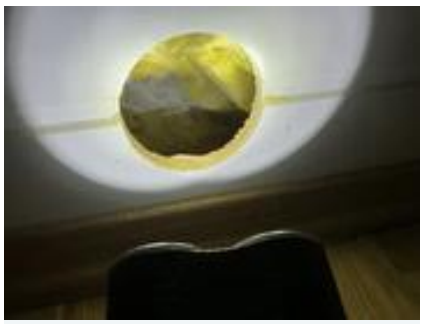
Bad er i slutten av forventet brukstid. Det anbefales å montere tett dusjkabinett for å unngå fukt-belastning fra fritt vann på gulv og vegger.

Kostnadsestimat	**20 000 - 100 000**



Membran har ikke opp-kant ved terskel.





Innervegg mellom våt-sone og gang er av betong.

6.22 Våtrom: Bad 2 etasje.



Overflate

Beskrivelse av overflate	
Vegg og gulv er belagt med fliser. Malt trepanel i skråtak og tak.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Bad er oppgradert med ny membran, fliser og innredning etter byggeår. Alder er usikker.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Ja





Synlig membran/opp-kant ved terskel til soverom.







Er materialet i dør/vindu uegnet for plassering i våtsone?	Ja
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Ja
Er det påvist tegn til kondensdannelse (fukt) ved gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Ja
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Nei

Oppsummering av overflater **TG-2**

Del av gulv er flatt uten fall. Ved annet lekkasjevann vil det bli liggende igjen noe vann på gulv. Det er 2 sluker i gulv. Vindu er plassert i våt-sone til badekar TG 2. Utførelse av foringer og listverk mot vindu er ikke en fukt-sikker løsning. Ved normal bruk blir ikke vindu utsatt for fritt vann. Avtrekkskanal er ført gjennom tak og opp på kaldloft. Diffusjonssperre (plastfolie) er skjult i konstruksjon og er ikke tilgjengelig for kontroll. Man kan kun anta at diffusjonssperre (plastfolie) er etablert etter gjeldene anvisning. Det registreres riss/sprekker i fliser og flisfuger på vegg.

Anbefalte tiltak overflater

Badet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold bør det brukes med forsiktighet og jevnlig kontroll av overflater anbefales.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Ja
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Ja
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk **TG-2**

Sluk er lett tilgjengelig for kontroll/rengjøring. Rist i sluk er fuget fast med mørtel og overgang mellom eventuell membran og klem-ring er ikke kontrollert.

Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke kontrolleres på samme måte som synlige bygningsdeler. Tilstanden til membranen vurderes etter alder og forventet gjenstående levetid. TG 2 gis med bakgrunn i utførelse og at mer enn halvparten av forventet brukstid for tettesjikt er oppbrukt. Det er ikke fuget med silicon i overgang gulv/vegg og innvendig hjørner.

Gulv i våt-rom med keramiske fliser direkte på membran en forventet tid for utskifting på: Kort/middels/lang - 10/20/30 år. Vegger i våt-rom med keramiske fliser direkte på membran, lettvegg, en forventet tid for utskifting på Kort/middels/lang - 10/15/20 år.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Det er viktig at sluk rengjøres jevnlig for å sikre god avrenning. Det må påregnes å tilordne tilkomst til sluker for rengjøring og kontroll og tiltak deretter.

Sanitærutstyr



Beskrivelse
Servant med skap. Speil. Dusj-vegg. Toalett. Badekar.

Er det skader på utstyr og innredning?	Ja
Er det innebygd sisterne til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	Ja

Oppsummering av sanitærutstyr	**TG-2**
Det er ikke etablert noen drens-åpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sisterne TG 2. Konsekvens: Ved lekkasje kan det forekomme skade i lukket konstruksjon og eventuelt lekkasjevann vil ikke bli synliggjort. Dør tar borti karm og bør justeres.	

Anbefalte tiltak sanitærutstyr
Det bør vurderes å etablere en Waterguard i tilknytning til innebygget sisterne uten drensåpning.

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon	**TG-2**
Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen. Rommet mangler tilluft og ventilering av rommet blir redusert TG 2.	

Anbefalte tiltak ventilasjon
Det anbefales å etablere tilluft for å tilrettelegge for bedre luftutskifting.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei

Oppsummering av fukt	**TG-0**
Det er foretatt hull-taking med 73 mm hull-bor fra tilstøtende soverom Hull-taking er foretatt fra tilstøtende rom mot våt-sone uten å påvise avvik.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei
Dokumentasjon foreligger ikke.	

6.23 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Krypkjeller
- Oljetank
- Vannbåren varme

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Øverland, Therese	9578-5993-4-2399946	2025-12-17 23:44:35
Øverland, Vidar	9578-5993-4-3439494	2025-12-17 23:41:48

SIGNICAT

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
17. des. 2025

Oppdragsnummer
43-0295/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Heddekroken 4, 4034 STAVANGER

Meglerfirma
Nordvik Stavanger

Selgere
Vidar Øverland, Therese Øverland

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
15. desember 2020

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: 6872541
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, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Dusjdør og baderomsmøbel på bad i kjeller ble byttet av eier i 2025/2026. Rørlegger rekvirert av firmaet Recover byttet kraner til vasken på toalett i første etasje 2023. Bad i andre etasje ble totalrenovert av fagfirma i 2004.

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

Nei

Eventuell kommentar: Det er ikke utført større renoveringer eller forbedringer av bad eller våtrom under vårt eierskap.

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

Nei

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: I 2022 ble det oppført en ny støyreduserende vegg ved deler av tomtegrensen. Arbeidet ble utført av firmaet Recover. Ny terrasse, platting og to utetrapper ble oppført i 2020. Tak på utebod ble skiftet i 2020. Arbeid utført av av firmaet Handy Service Radwan. Det ble i 2019 montert elektro puls system i grunnmuren. Dette systemet monitorerer fuktighetsgraden i grunnmuren fortløpende og tørker grunnmuren automatisk der det er behov vha. varmetråder. Montert av EPS Fuktsikring Fukt1 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: Det ble montert overspenningsvern, ny jordfeilbryter og ny sikring i sikringsskapet i 2022. Arbeidet ble utført av OneCo Elektro.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? Det lokale eltilsynet i 2018.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Det ble montert elbillader i garasjen i 2022. Arbeidet ble utført av OneCo Elektro.

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Stavanger kommune gjennomførte et VA-prosjekt i nabolaget vinteren 2021–2022, noe som medførte midlertidig vanntilførsel til boligen i anleggsperioden.

---

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

Ja

Var tiltaket søknadspliktig?

Nei

Eventuell kommentar: Kjelleren ble i 2020 godkjent bruksendret og godkjent for varig opphold. For å oppnå godkjenning ble det skåret ut og satt inn fem nye kjellervinduer.

---

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

Nei

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

Nei

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Montering av Toshiba varmepumpe i 2021. Arbeid utført av Reime varmepumper & spa. Alle vinduer og ytterdører ble skiftet i 2019.

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: I 2023 oppstod lekkasje fra vannkranen på toalettet i første etasje, noe som medførte fuktskade i taket på rommet med varmtvannsbereder i kjelleren. Taket ble revet og reparert av firmaet Recover. Kranene til vasken på toalettet ble skiftet av rekvirert rørlegger.

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

Nei

Eventuell kommentar: Tilsyn utført Rogaland brann og redning IKS august 2025. Ingen avvik funnet.

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: I forbindelse med lekkasje fra vannkranen på toalettet i første etasje som nevnt over, oppstod det fuktskade i taket på rommet med varmtvannsbereder i kjelleren i 2023. Taket ble revet og reparert av firmaet Recover.

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Ja

Beskriv: Lekkasje fra vannkrane på toalettet i første etasje i 2023 som beskrevet over. Nye kraner montert av rekvirert rørlegger.

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? Boligens areal ble oppgitt i salgsoppgave fra 2020. I tilstandsrapporten som følger salgsoppgaven, er boligens BRA angitt til 231 m2.

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?

Ja

Beskriv: Detaljregulering for Forusbeen 35 er gjennomført, med godkjent planendring for plan 2663 i Stavanger kommune. Planene omfatter bygging av boligblokker og nærbutikk på området, og den eksisterende Montessori-skolen vil bli fjernet.

---

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.

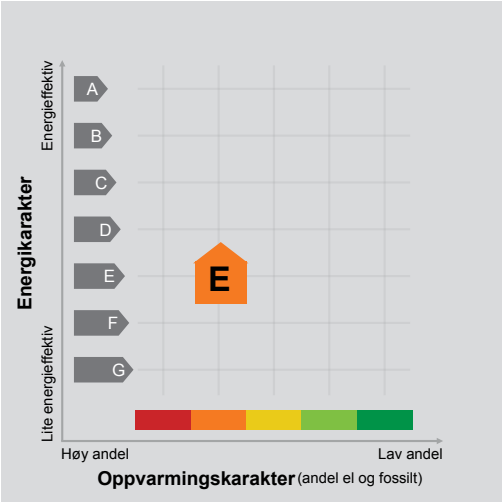
Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

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

Oppdragsnummer: 43-0295/25

ENERGIATTEST

Adresse	Heddekroken 4
Postnummer	4034
Sted	STAVANGER
Kommunenavn	Stavanger
Gårdsnummer	15
Bruksnummer	231
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	4696573
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-236564
Dato	16.12.2025



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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk 20 387 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene.
Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

19 857 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	400 liter ved

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Luft kort og effektivt
- Vask med fulle maskiner
- Velg hvitevarer med lavt forbruk
- Montere automatikk på utebelysning

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår	1987
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	231
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe Ved
Ventilasjon	Annen/Ukjent ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/faktaark-til-er)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Pliktene ved energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

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: 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 3: 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 4: 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 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 6: 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 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: 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 9: 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 10: 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 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: 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 13: 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 14: Montere urbryter på motorvarmer

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 15: 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 16: 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 17: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 18: 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.

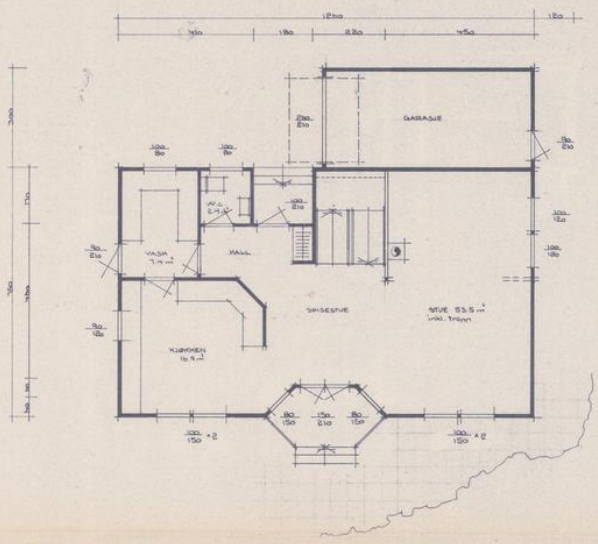
Tiltak 19: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring 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.

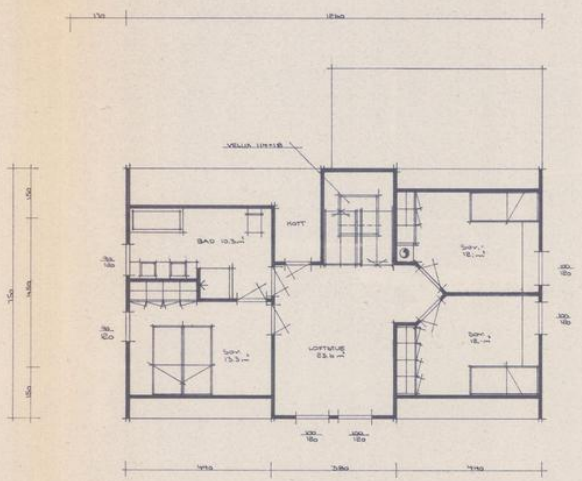
Tiltak 20: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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.

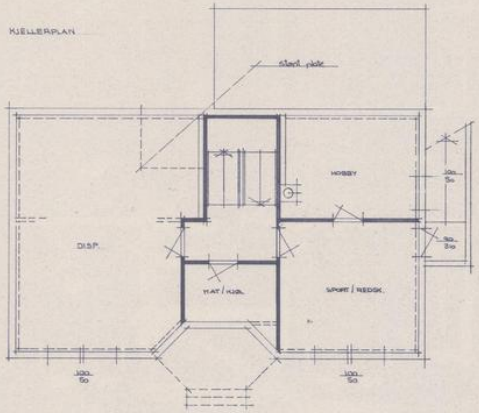
HOVEDPLAN
Brutto grunnflate ± 87.5 m²

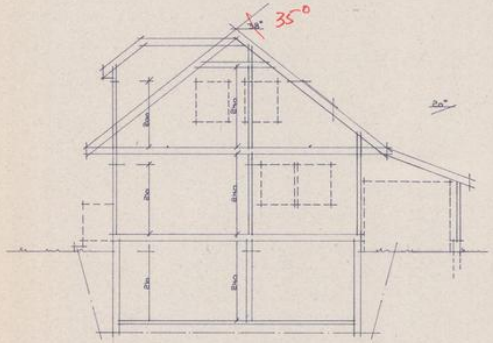


LOFTSPLAN



KJELLERPLAN





SNITT

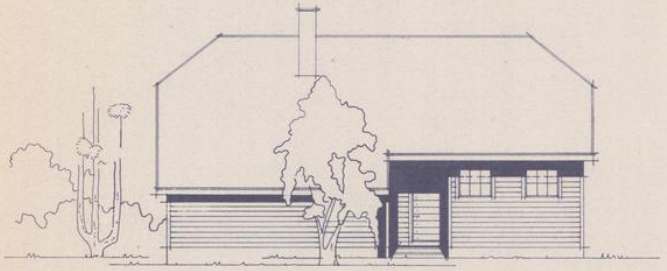
STAVANGER KOMMUNE
TYNNIMMERSLEEN
4 FEB. 1987

korrigert 26.1.87

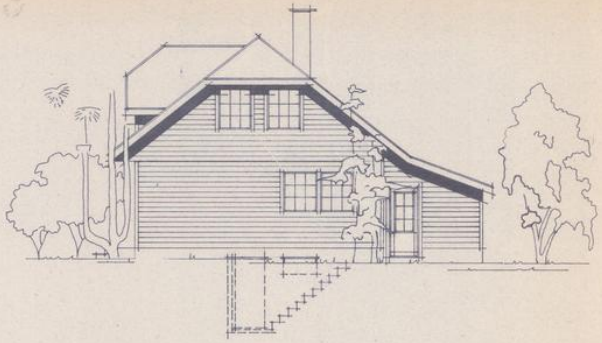
JÆR-BYGG	KÅRE BEKKELUND AUGLENDSV. 42 Hood STAVANGER
Hoches TEGNEKONTOR	TEGN. K.V. MÅL 1:100 DATO 12-1-87 TEGNINGSNR. 1



FASADE MOT: SØR-VEST



FASADE MOT: NORD-ØST



FASADE MOT: SØR-ØST



FASADE MOT: NORD-VEST

STAVANGER KOMMUNE
BYGNINGSSJEFEN
4 FEB. 1987

Korrigert 26/1-87

JÆR-BYGG

Sørheim TEGNEKONTOR.

KÅRE BEKKELUND

AUGLENDSV. 42 4000 STAVANGER

TEGN.	K.V.	TEGNINGSNR.
MÅL	1:100	2
DATO	12-1-87	



RIISE Consulting Skogsåsen 7C 1412 Sofiemyr rconsult@briise.com	Tiltaksnavn: Heddekroken 4 kjeller	Tiltakshaver: Sven Anders Sæbøe	Tiltaks-art: Endring kjeller		Gnr/Bnr: 15/231	Feste/seksj.nr: ...
	Tegn tittel: Plan kjeller	Målestokk: 1:100	Dato orig.: 10. Jun 2020	Dato revidert: 10. Jun 2020	Tegningsnr.: HKN4_04	4

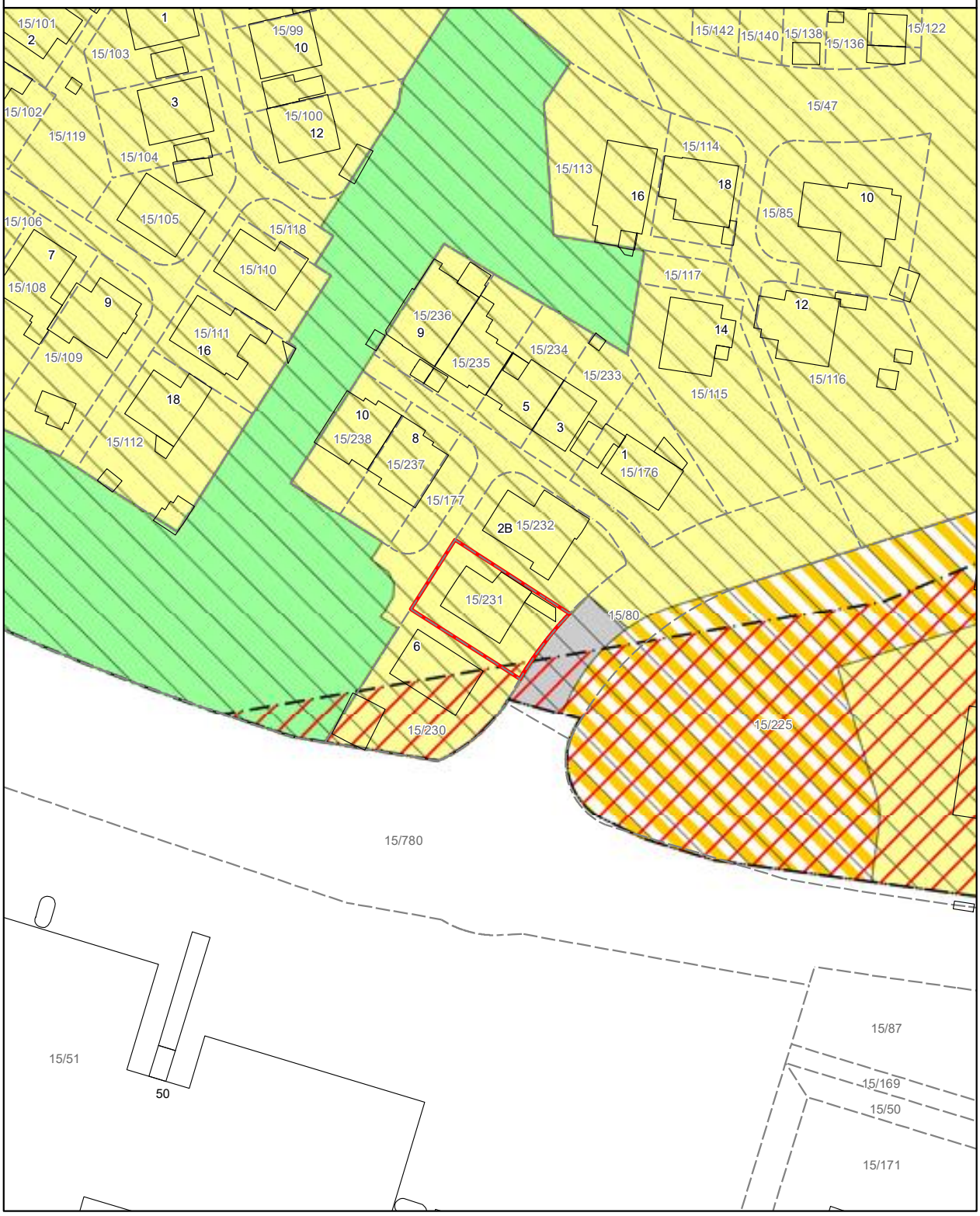
Kommuneplan

Adresse: Heddekroken 4, 4034 STAVANGER
Gnr/Bnr: 15/231/0/0
Dato: 2025-12-16
Målestokk: 1:1,000

Planident: KP 2023-2040
Ikrafttredelsesdato: 28.6.2024

Stavanger kommune

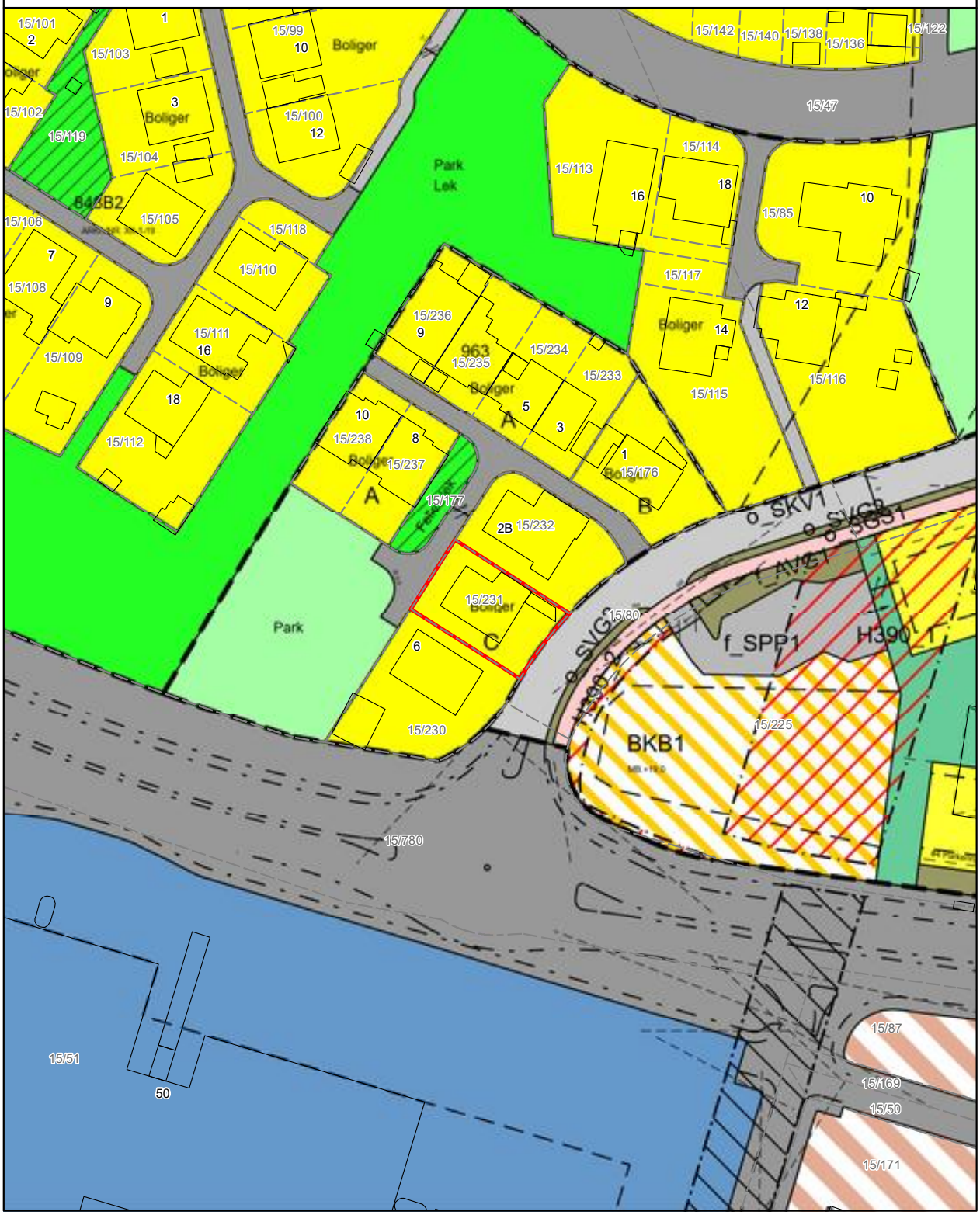
N



Reguleringsplan på grunnen

Adresse: Heddekroken 4, 4034 STAVANGER
Gnr/Bnr: 15/231/0/0
Dato: 2025-12-16 Planident: 963
Målestokk: 1:1,000 Ikrafttredelsesdato: 20.8.1982

Stavanger kommune



Velkommen til

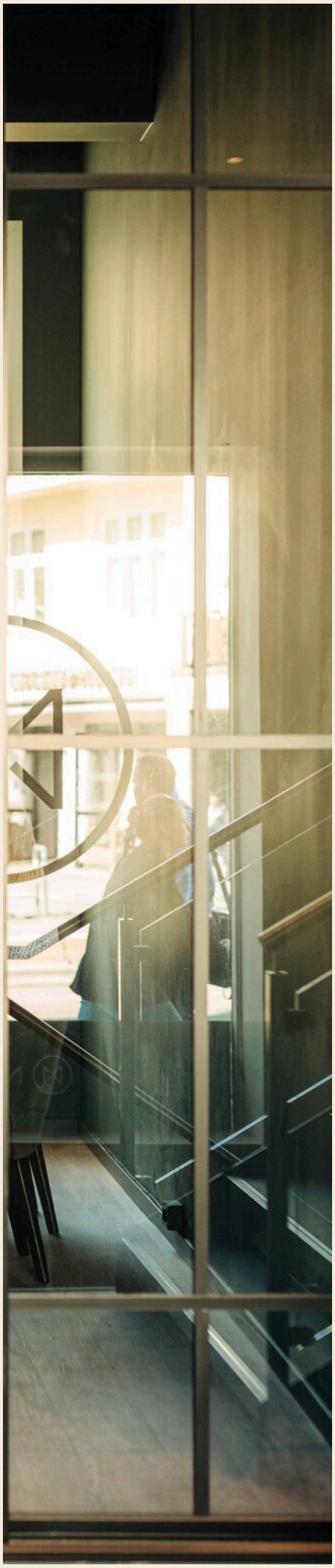
Nordvik Stavanger

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.

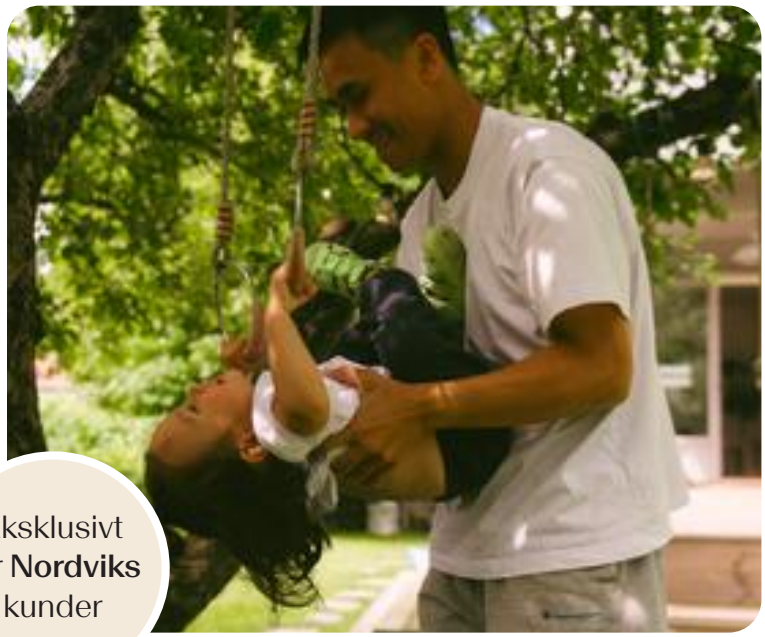


Lars Hertervigs gate 3, 4005 STAVANGER
stavanger@nordvikbolig.no

NORDVIK

Boligkjøperpakke - hus

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. Postkasse medfølger.

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

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

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

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

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

Derfor velger mange Storebrand Bank:

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 43-0295/25

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Heddekroken 4 4034 STAVANGER
Matrikkel: Gnr 15, bnr 231 (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:

Ole Martin Lorentsen

Eiendomsmegler
Nordvik Stavanger
o.lorentsen@nordvikbolig.no
994 24 120