

Badehusgata 43

1 soverom | 55 kvm | Andelsleilighet





Velkommen til

Badehusgata 43

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
15	Om boligen
26	Vedlegg
50	Nabolagsprofil
52	Egenerklæringsskjema
59	Andre vedlegg
75	Kontaktinfo
78	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
81	Forbrukerinformasjon om budgivning
82	Budskjema



Nøkkelinformasjon

Urban og luftig 2-roms leilighet i maritime omgivelser | Innglasset balkong, romslig soverom, sentral beliggenhet

Prisantydning	3 700 000,-
Omkostninger	9 303,-
Totalpris	4 137 043,-
Fellesgjeld	427 740,-
Fellesutgifter pr. mnd	10 754,-
BRA-i	55 kvm
Soverom	1
Boligtype	Andelsleilighet
Byggeår	2006
Eierform	Andel

Kort fortalt

Badehusgata 43 er en romslig og urban leilighet i Stavanger Øst. Leiligheten passer godt for deg som har en aktiv hverdag, men som også ønsker et sted hvor du kan senke skuldrene og nyte den flotte utsikten mot Byfjorden og byøyene. Det er mulig å leie garasjeplass i parkeringskjelleren. Samtidig er kollektivtilbudet svært godt for deg som ønsker en bilfri hverdag.

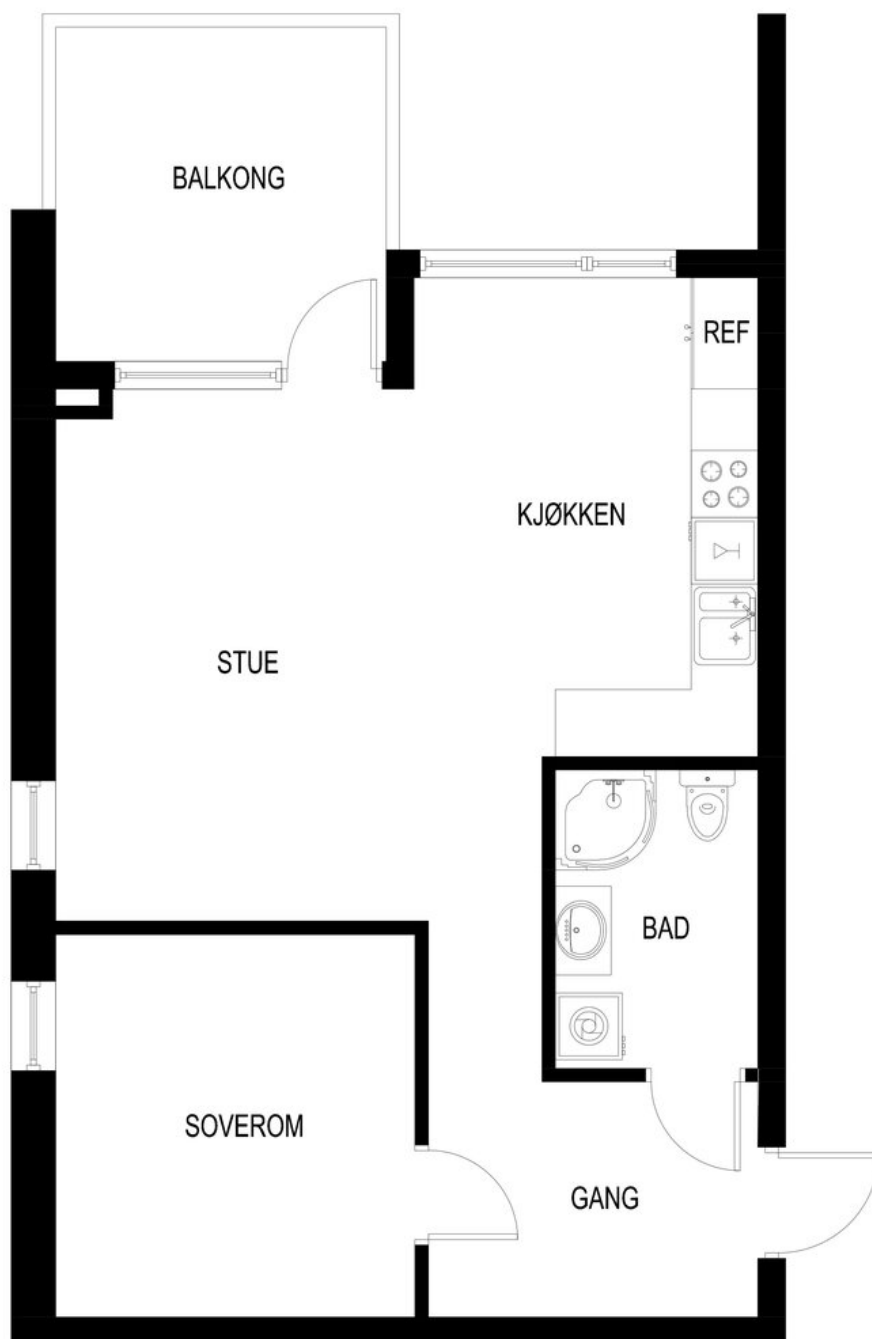
Kort fortalt

- Moderne og praktiske Løsninger
- Svært sentral beliggenhet
- Utrolig utsikt mot byfjorden og byøynene
- Romslig Stue- og kjøkken som gir god plass til møblering
- Innglasset balkong
- God størrelse på soverommet
- Parkeringsmuligheter

I gangavstand

- Dagligvarebutikker som Coop Prix og Extra
- Badedammen og Badstuer
- Treningssenter som Sats og Evo

Planløsning



Avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle feil.



Fra stuen har man direkte adgang ut til den innglassede balkongen.

Kjekk stue med god plass til en TV-benk, sittegruppe og stuebord.





Koselig kjøkkensone med god skap- og benkeplass.



Kjøkkenet har kvalitetshvitevarer, og romslige utformingen gir plass til flere gjester.

Lave strømkostnader på rundt 960kr i mnd!
Vannbåren varme til radiator i stue skaper et behagelig inneklima.





Romslig bad som er innredet med vegghengt servant med underskap, dusjhjørne og et frittstående toalett.



I gulvet finner man elektriske varmekabler.

På badet er det opplegg for vaskemaskin og tørketrommel i høyden.









Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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



Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
43-0216/26

Boligtype og eierform
Andelsleilighet (Andel)

Adresse og betegnelse
Badehusgata 43, 4014 STAVANGER
Gnr 52, bnr 746 i Stavanger kommune
Andelsnr 52 i Store Blå Borettslaget, org.nr. 982078172

Selger
Troy Andreas Wigestrånd

Kjøpesum og omkostninger
3 700 000,- (Prisantydning)
427 740,- (Andel av fellesgjeld)

4 127 740,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
8 213,- (Gebyr forhåndsavklaring forkjøpsrett)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 500,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))

9 303,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
18 803,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))

4 137 043,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
4 146 543,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses et pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
2006

Etasje
3

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 55 kvm
BRA-e: 8 kvm
BRA-b: 9 kvm
Totalt BRA: 72 kvm

Beskrivelse:

3. etasje:
BRA-i: 55 kvm. Entré, gang, soverom, stue- og kjøkkenløsning, bad
BRA-b: 9 kvm. Innglasset balkong
Total BRA: 64 kvm.

Underetasje:
BRA-e: 8 kvm. Bod i underetasjen
Total BRA: 8 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på borettslagets fellesareal, men disponeres av denne andelen. Borettslaget kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.

Solforhold
Leiligheten har gode solforhold i sommerhalvåret, med sol fra rundt kl. 11.00 og frem til ca. kl. 19.00.

Innhold
3. etasje: Entré, Soverom, Stue- og kjøkkenløsning, bad, innglasset balkong

Underetasje: Bod på 8 kvm

Standard
Leiligheten ligger i byggets tredje etasje. Entréen har en romslig og praktisk utforming, med plass til enkel møblering. Her er det et stort garderobeskap med god plass til yttertøy og sko. Fra gangen er det direkte adkomst til badet og soverommet, mens stuen og kjøkkenet ligger videre inn i leiligheten.

Badet er romslig og lyst, med lyse fliser på veggene og mørke fliser på gulvet. Det er elektriske varmekabler i gulvet. Badet er innredet med vegghengt servant med romslig underskap, speil, dusjhjørne og frittstående toalett. Det er også opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

Stuen har store vindusflater som slipper inn rikelig med dagslys. Rommet har en god og fleksibel utforming, med plass til både en stor sofagruppe og spiseplass. Kjøkkenet ligger i åpen forbindelse med stuen og har et stilrent uttrykk med varme, slette fronter, mørk benkeplate i stein og flislagt backsplash. Her er det gode oppbevaringsmuligheter og rikelig med skapsplass. Kjøkkenet er utstyrt med kjøl-/fryseskap, oppvaskmaskin, stekeovn, platetopp og benkebereder.

Fra stuen er det direkte utgang til den innglassede balkongen. Her kan man nyte den flotte sjøutsikten mot byfjorden og byøyene store deler av året.

Leiligheten har ett soverom med adkomst fra gangen. Soverommet er av svært god størrelse, med plass til dobbeltseng, nattbord og en egen kontorplass. Et stort, fastmontert garderobeskap gir gode oppbevaringsmuligheter.

Parkering

For andelseier i Badehusgata 43 kan man leie garasjeplass i et separat anlegg forvaltes av Newse.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Badet er oppført fra byggeår (2006). Selger er kjent med at badet er etablert i forbindelse med oppføringen av bygget, men har ikke selv utført arbeider på badet og har ikke dokumentasjon eller opplysninger om hvilket firma som utførte arbeidet. Det vises til tilstandsrapporten.

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?

Nei

Eventuell kommentar: Det eneste som nevnes er at det ikke foreligger vedlikeholdsplan for fellesdelene, noe som ikke betyr at det er utført arbeid.

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

Nei

Eventuell kommentar: Selger er kjent med at byggets drenering er fra byggeår (2006). Selger har ikke selv utført arbeider på dreneringen og har ingen ytterligere opplysninger utover det som fremgår av tilstandsrapporten

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

Nei

Eventuell kommentar: Selger er kjent med at det elektriske anlegget er fra byggeår. Selger har ikke selv utført arbeider på det elektriske anlegget og har begrenset kjennskap til tidligere arbeider.

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

Nei

Eventuell kommentar: Selger er kjent med at boligen har rør-i-rør-system og plastavløp fra byggeår. Selger har ikke selv utført arbeider på vann- eller avløpsinstallasjonene og har ingen ytterligere opplysninger utover det som fremgår av tilstandsrapporten.

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

Nei

Eventuell kommentar: Ingen tilbygg, bruksendringer eller ombygginger.

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

Nei

Eventuell kommentar: Boligen er tilknyttet offentlig vann og avløp via private stikkledninger.

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

Nei

Eventuell kommentar: ingen opplysninger om at det er utført særskilt kontroll av ventilasjon, oljetank eller lignende.

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

Nei

Eventuell kommentar: Ingen kjente lekkasjer, råte, sopp eller lukt.

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: Ikke aktuelt for denne leiligheten.

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)

Nei

Eventuell kommentar: Ingen slike feil

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

Nei

Eventuell kommentar: Ingen kjente feil opplyst. Eventuelle vedlikeholdsforhold for fellesarealer håndteres av borettslaget.

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?
Nei

Eventuell kommentar: Leiligheten har ett soverom og ingen godkjent separat utleiedel.

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

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsrapport fra Rogatakt AS som er datert 15.07.2026.

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke

husleien/festeavgiften/fellesutgiftene/fellesgjelden?

Nei

Eventuell kommentar: Med mindre dette er omtalt i borettslagets årsberetning eller budsjett.

Bygningssakkyndig

Rogatakt AS

Byggemåte

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig.

Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis.

Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann. Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:

Bygningen er oppført som en betongkonstruksjon med enkeltvegger som isolert bindingsverk. Grunnmur er av betong. Etasjeskille er av betong. Fasader er av malte betongfasader med enkeltinnslag av fasadeplater av metall. Tak er utformet som et flatt tak.

Bygningsdeler som har fått TG2:

> Ytterdører

Vurdering av avvik:

Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm tilhørende entrédør og balkongdør.

Luftlekkasjen er registrert i nedre høyre hjørne sett fra leilighetens innside på hoveddøren og øvre venstre del sett fra innsiden på balkongdøren.

-Leilighetens balkongdør kan ikke lukkes tilstrekkelig på befaringsstidspunktet.

Årsaken kan ses i sammenheng med skjevmontering eller sig i dørbladet.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å justere, tette eller utbedre døren for å sikre god tetthet og funksjon.
- Vanskelig betjening kan tyde på slitasje eller skjevheter, og kan føre til redusert funksjon og tetthet.
- Det anbefales å justere, vedlikeholde eller utbedre dører for å sikre normal funksjon

> Andre utvendige forhold

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å justere, tette eller utbedre døren for å sikre god tetthet og funksjon.
- Vanskelig betjening kan tyde på slitasje eller skjevheter, og kan føre til redusert funksjon og tetthet.
- Det anbefales å justere, vedlikeholde eller utbedre dører for å sikre normal funksjon

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å justere, tette eller utbedre døren for å sikre god tetthet og funksjon.
- Vanskelig betjening kan tyde på slitasje eller skjevheter, og kan føre til redusert funksjon og tetthet.
- Det anbefales å justere, vedlikeholde eller utbedre dører for å sikre normal funksjon

> Overflater > Gulv

Vurdering av avvik:

- Det er registrert en del slitasje på gulvflater ut over hva som anses som forventbar slitasje.

Tiltak kan iverksettes etter eget behov og ønske.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å vedlikeholde, reparere eller fornye overflater etter behov.

>Innvendige dører

Vurdering av avvik:

- Boligen innvendige dører har noe mindre slitasje. Dør til bad har noe svelling i nedre del av dørbladet. Årsaken kan ses i sammenheng med bruken av våtrommet

Vurdering av avvik:

- Boligen innvendige dører har noe mindre slitasje. Dør til bad har noe svelling i nedre del av dørbladet. Årsaken kan ses i sammenheng med bruken av våtrommet

> Bad /Vaskerom > Overflater > Vegger og himling

Vurdering av avvik:

- Det er påvist riss eller sprekker i flisfuger i våtsonen

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å utbedre skadde fuger ved å fjerne løse eller sprukne fugemasser og fuge på nytt med egnet materiale. Det bør også kontrolleres om det foreligger underliggende årsaker, som bevegelser eller svikt i underlaget, og eventuelt utbedre disse.
- Fuger bør skiftes ut.

> Bad /Vaskerom > Overflater > Gulv

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk som medfører at bruksvann brer seg utover gulvet utover nedslagsfeltet ved normal bruk av dusj- og badekar og blir stående.

- Det er registrert saltutslag samt noe misfarging i mykfuger/murfuger i våtrommets dusjsone.

Årsaken kan ses i sammenheng med våtrommets reduserte fall.

Konsekvens/tiltak

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

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

- -Fuger bør forsøkes vaskes med egnet vaskemiddel frem til renovering av våtrommet

> Bad /Vaskerom > Vanntett sjikt > Membran og sluk

Vurdering av avvik:

- -Smøremembran er ikke tilstrekkelig smurt inn under klemring i plastsluk, og slukmansjetten er ikke tilstrekkelig ført inn under klemring for besiktelse.

Løsningen anses som ufagmessig og kan øke faren for utettheter på våtrommet.

- Påstrykningsmembran/smøremembran på vegg er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon.

Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

- Påstrykningsmembran/smøremembran på gulv er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

- Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt mot rørgjennomføring eller ved døråpning.

(I fohold til krav i forskrift på befaringsstidspunktet)

Konsekvens/tiltak

- Usikker løsning rundt klemring gir økt risiko for at vann kan trenge ned mellom membranen og sluket. Dette kan føre til lekkasje og fuktskader i underliggende konstruksjoner over tid.

- Det anbefales å kontrollere og utbedre overgangen mellom sluk og membran slik at denne blir tett og korrekt utført. Ved behov må tettesjikt og tilkobling til sluk etableres på nytt i henhold til gjeldende våtromsnorm.

- Konsekvensen er at membranens tilstand og tetthet er usikker som følge av alder og manglende dokumentasjon, noe som øker risikoen for skjulte fuktskader og kan medføre behov for nærmere undersøkelser og eventuell rehabilitering av våtrommet.

- Konsekvensen er at membranens tilstand og tetthet er usikker som følge av alder og manglende dokumentasjon, noe som øker risikoen for skjulte fuktskader og kan medføre behov for nærmere undersøkelser og eventuell rehabilitering av våtrommet.

- Det anbefales at det etableres en membranoppkant ved dørterskelen som er 1,5 cm over flis, og 2,5 cm over sluk,

for å sikre mot eventuelle

lekkasjer/følgeskader

> Bad /Vaskerom > Sanitærutstyr og innredning

Vurdering av avvik:

- -Det er registrert svelling i innredning, inn mot dusjsone

Konsekvens/tiltak

- Mindre skader eller svelling på innredning har begrenset betydning, men kan indikere begynnende fuktpåvirkning og kan utvikle seg over tid.

Tiltak kan iverksettes etter eget ønske og behov, grunnet omfang.

> Stue/Kjøkken > Overflater og innredning

Vurdering av avvik:

- -Det er registrert større fuktskjolder og skader i gulvet ved kjøkken.

Årsaken kan ses i sammenheng med vannsøl og eventuell lekkasje fra kjøleskap ved vanddispenser.

Ved fuktsøk er det ikke registrert skadelige fuktverdier i gulvet på befaringsstidspunktet.

- Skapbunnen der benkberederen står er ikke er tilstrekkelig understøttet eller forsterket. En benkbereder har betydelig vekt, spesielt når den er fylt med vann, og krever derfor en solid og stabil bunn.

- -Skapfronter har blører i laminering.

Årsaken kan ses i sammenheng med manglende vedheft av foliering.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å undersøke årsaken til skader/fuktskjolder og utbedre disse. Skadet gulv bør repareres eller skiftes ut, og det bør kontrolleres om det foreligger skader i underliggende konstruksjon.

- Det anbefales å forsterke eller etablere tilstrekkelig understøttelse av skapbunnen slik at den tåler vekten av benkberederen. Arbeidet bør utføres på en måte som sikrer stabil og varig løsning.

- Foliering kan fjernes etter behov.

> Stue/Kjøkken > Avtrekk

Vurdering av avvik:

- Kjøkkenviftens fettfilter er på befaringsstidspunktet erstattet med papir.

Som ett resultat av dette er det begrenset til ingen avtrekk med nåværende løsning.

Konsekvens/tiltak

- Utilstrekkelig forsert avtrekk fra kokesonen kan føre til dårlig fjerning av matos, fukt og fettpartikler. Dette kan gi dårlig innelima, økt fettavleiring og risiko for kondens og skader på overflater over tid-

> Tekniske Installasjoner > Innvendige vannledninger

Vurdering av avvik:

- I fordelerskap er det påvist at lekkasjevann ikke ledes til sluk og det ikke er automatisk lekkasjestopper.

Konsekvens/tiltak

- -Det anbefales å få montert en automatisk lekkasjestopper i vannskapet, for å redusere faren for at lekkasjevann finner veien ut av konstruksjonen.

På nåværende tidspunkt fremstår vannskapet som uttett langs skapets innvendige kanter.

> Tekniske Installasjoner > Ventilasjon

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på soverom.
- Konsekvens/tiltak
- -Det bør etableres veggventil på soverom, for forbedret inneklime

> Tekniske Installasjoner > Varmtvannsbereder/tank

Vurdering av avvik:

- Varmtvannstanken står ikke tilstrekkelig stabilt eller riktig understøttet,
- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompensering fra varmtvannstank.
- Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Manglende stabilitet og understøttelse kan føre til bevegelser, belastning på rørtilkoblinger og økt risiko for lekkasjer og vannskader.
- -Det bør etableres tilstrekkelig lekkasjesikring ved bereder, for økt sikkerhet mot lekkasjer og påfølgende skade.
- Eldre varmtvannstank har økt risiko for svikt og lekkasjer, med fare for vannskader og redusert driftssikkerhet.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå.

> Tomteforhold > Terrengforhold

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å etablere fall bort fra bygningen og sikre god bortledning av vann fra grunnmuren.

Det foreligger ingen TG3 på eiendommen.

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):

> Taktekking

Beskrivelse: Takets tekking er ikke tilgjengelig for inspeksjon på befaringstidpunktet.

Grunnet manglende informasjon om materialvalg, alder og utførelse, settes tilstandskrad TGIU

> Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse: Takets tekking er ikke tilgjengelig for inspeksjon på befaringstidpunktet.

Grunnet manglende informasjon om materialvalg, alder og utførelse, settes tilstandskrad TGIU

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

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

> Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

> Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

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

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

Adgang til utleie

Det er begrenset adgang til å leie ut bolig i borettslag.

Med styrets godkjenning og på visse vilkår kan boligen leies ut for inntil 3, år. jf. borettslagsloven § 5-3 til § 5-10.

Andelseier som bor i boligen selv, kan leie ut deler av boligen til andre uten godkjenning, jf. borettslagsloven § 5-4. Kortidsutleie er tillatt i opptil 30 døgn i året, med samtykke fra styret.

Energi og oppvarming

Energimerking

Energimerking på boligen er E

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

Oppvarming

Boligen har følgende oppvarmingskilder:

- Elektrisk
- Vannbåren varme til radiator i stue

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

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 6500kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 10 754,- pr. mnd.

Inkluderer: Felleskostnadene inkluderer drift og vedlikehold, felles byggforsikring, renter og avdrag fellesgjeld, kommunale avgifter, internett/TV via NextGentel, forretningsførsel, vannbåren varme, strøm og renhold fellesområder.

De fordeles slik:

- Fellesutgifter: kr 3.416,-
- A Konto vannbåren varme: kr. 200,-
- Avdrag fellesgjeld: kr. 5.723,-
- Renter fellesgjeld: kr. 1.415,-

På grunn av prisstigning og renteøkning er det påregnelig at felleskostnadene økes etter utarbeidelse av denne salgsoppgaven.

Kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Andre utgifter

Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

- Strøm
- Innbo- og løsøreforsikring
- Eventuell alarm

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

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 915 056,- pr. 2024

Sekundærbolig: Kr 3 660 222,- pr. 2024

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 2025. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

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

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

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

TV/Internett/Bredbånd

Internett er levert av NextGenTel.

Borettslaget

Om borettslaget

Borettslaget "Store Blå Borettslag" fordeles over de to blokkene Badehusgata 43 og 45. I borettslaget er det 79 andeler. Felles tomt på rundt 3 mål som ligger rundt Badehusgata 41, 43 og 45. Fellesarealene er dekket i plen og helt bilfrie. Her er det satt opp flere lekeplasser, samt benker.

Forretningsfører

Obos Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett

Borettslaget og andelseierne i OBOS har forkjøpsrett. Kontakt megler for mer informasjon.

Styregodkjennelse

Overdragelse av borettslagsandelen til ny andelseier må godkjennes av styret i borettslaget. Godkjenning kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn. Eiendomsmegler bistår med innsending av søknad om styregodkjennelse. Kjøper bærer risikoen for å bli godkjent som ny andelseier i borettslaget, og kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent som ny eier. Kjøper gjøres oppmerksom på at boligen ikke kan tas i bruk før styrets godkjenning foreligger. Dersom styregodkjennelse ikke gis må kjøper videreselge boligen for egen regning og risiko.

Informasjon om fellesgjeld

Kr 427 740,-pr. 09.07.2026

Avdrag: Kr 5 724,-

Rentekostnader: Kr 1 416,-

Bank: Husbanken

Lånenr.: 13546668 8

Lånetype: Annuitetslån

Rentesats: 4,03%

Restsaldo 9 862 683,48

Innfrielsesdato: 30.12.2031

Type rente: Flytende rente

Terminer i året: 12

IN-avtale: Ja

Borettslaget er per i dag tilknyttet en sikringsordning som beskytter mot økonomisk tap dersom en andelseier ikke betaler sine felleskostnader.

Sikkerhetsstiller er: OBOS Factoring

Avtalen løper til den blir sagt opp av en av partene, har deretter en oppsigelsestid på 6 måneder fra oppsigelsesdato.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Fjorårets regnskap viser et overskudd på kr. 4.057.458,-

Overskuddet skyldes hovedsakelig nedbetaling av borettslagets fellesgjeld.

Budsjettet for inneværende år legger til grunn et overskudd på kr. 2.133.000,-.

Borettslaget hadde kr. 468.439,- på driftskonto i 2025.

Komplett budsjett og regnskap er tilgjengelig hos meglerforetaket. Ta kontakt med megler for å få dette oversendt.

Vedtekter og husordensregler

Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Dyrehold

Det er tillatt med dyrehold så lenge det ikke er til sjenanse for de andre beboerne.

Borettslagets forsikring

Gjensidige Forsikring ASA
Polisenr. 93346010

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 966 kvm (Eiertomt)
Fellestomt for borettslaget.

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

Adkomst

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

Velkommen til Badehusgata 43!

Leiligheten ligger sjønært og sentralt, midt mellom Stavanger sentrum og Stavanger Øst. Her bor man i første rekke mot sjøen, med det meste man trenger i hverdagen like i nærheten. Stavanger sentrum ligger en fin spasertur unna.

Tar man veien gjennom Pedersgata, passerer man flere restauranter, kafeer og bakerier, alternativt kan man følge den Blå promenade langs sjøen til Fisketorget, videre forbi Gamle Stavanger og helt til Konserthuset.

På varme sommerdager er Badedammen et populært valg. Her kan man nyte solen, ta seg et bad eller bare slappe av ved vannet. I nærområdet finner man også flere treningssentre, padelanlegg, Tou Scene og badstue i Svankevigå. Ønsker man en lengre tur, kan man følge sjøen videre mot Emmausbukta og Godalen.

Kollektivtilbudet er godt, med rundt 8 minutters gange til holdeplassen Bekhuskaien. Fra holdeplassene i området går det busser mot blant annet sentrum, Hundvåg, SUS, UiS og Forus. Stavanger stasjon ligger litt over 20 minutters gange unna, med togforbindelser mot Sandnes, Bryne og videre sørover på Jæren.

Offentlig kommunikasjon

God offentlig kommunikasjon.

Skoler og barnehager

Se nabolagsprofil.

Ta kontakt med skolekontoret for nærmere informasjon.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 11.12.2007.

Det foreligger ferdigattest for den innglassede balkongen datert 24.10.2019 .

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

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

Vei, vann og avløp

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

Regulerings- og arealplaner

Kommuneplaner:

Eiendommen følger kommunedelplan "Stavanger Sentrum", PlanID:129K, ikrafttredelse 01/11/2019, hvor eiendommen er avsatt til krav om reguleringsplan, flomfare, boligbebyggelse og hensyns grønnstruktur.

Eiendommen følger "Kommuneplanens arealdel 2023-2040" PlanID: 2023-2040, ikrafttredelse 06/28/2024, som setter av deler av eiendommen til flomfare, boligbebyggelse og hensyn grønnstruktur.

Reguleringsplaner:

Eiendommen følger reguleringsplanen "Strømsteinen Nord", PlanID:1943, ikrafttredelse 12/08/2003, hvor eiendommen blir regulert til felles- lekeareal og grøntareal, blokkbebyggelse gang-/sykkelvei og felles gang areal.

Vedrørende hensynssoner:

H320 - Flomfare: Innenfor områder vist med hensynssone H320-1 og H320-2 faresone/aktsomhetssone for flom fra vassdrag, urban flom, stormflo og bølgepåslag langs havnefronten i sentrum av Stavanger og i Judaberg (4 moh) skal det gjøres nærmere analyser i forbindelse med nye byggetiltak og nye reguleringsplaner. Tilstrekkelig sikkerhet skal ivaretas i plan- og byggesaksbehandlingen, jf. bestemmelser 1.6 og veileder.

Boplikt

Det er ikke boplikt for eiendommen.

Driveplikt

Det er ikke driveplikt på eiendommen.

Odelsrett

Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon

Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

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

Tinglyste heftelser og rettigheter

Det er ikke tinglyst noen heftelser på andelen.

Legalpant

Borettslaget har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for betaling av felleskostnader. Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på andelen.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

Borettslagsmodellen innebærer at borettslaget eier eiendommen, mens andelseierne eier andeler i borettslaget, som gir borettslaget til en bestemt bolig.

Andelseierne har ikke personlig ansvar for borettslagets fellesgjeld, men andelseierne må dekke borettslagets løpende utgifter. Manglende innbetaling av fellesutgiftene som følge av andre andelshaveres mislighold, eller der borettslaget sitter på fraflyttede

og/eller usolgte andeler, må dekkes av de øvrige andelseierne.

Borettslaget har legalpanterett i andelen for krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra borettslaget på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:

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

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

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

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

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har

vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

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

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

Forbrukerkjøp - definisjon:

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

Forbruker – avtalevilkår:

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

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

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

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon:

Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår:

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

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

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

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder:

Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring og innboforsikring Super.

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

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

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

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ får du i tillegg renteforsikring:

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

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

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

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

Betalingsbetingelser

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

Viktig informasjon om budgivning

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Tilbud på finansiering

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

Eiendomsめglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsめgler 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 dekningsalg 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

Meglervederlag

Vederlag:

Provisjon: 1,20% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 49 532,-

Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 2 650,-

Markedspakke med salgsoppgave kr. 26 900,-

Nordvik Ekstra Large - Tillegg kr. 12 200,-

Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-

Tilrettelegging kr. 12 900,-

Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 000,-

Utlegg:

Eierskiftegebyr kr. 6 725,-

Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 950,-

Utlegg boligstyling ca. kr. 16 500,-

Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 5 300,-

Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 10 000,-

Samlet skal selger betale kr. 163 657,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

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

Vedlegg til salgsoppgaven

Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven.

Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 10. august 2026

Ansvarlig megler

Thea Edland, Eiendomsmegler

Tlf. 90585010

Megler

Espen Johnsen, Eiendomsmeglerfullmektig

Tlf. 47834200

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.

Tilstandsrapport



Leilighet



Badehusgata 43 , 4014 STAVANGER



STAVANGER kommune



gnr. 52, bnr. 746



Andelsnummer 52

Sum areal alle bygg: BRA: 72 m² BRA-i: 55 m²



Befaringsdato: 10.07.2026

Rapportdato: 10.08.2026

Oppdragsnr.: 21805-1228

Eiendomsverdi ref nr: VV9464

Foretak: Rogatakst AS

Takstingeniør: Jone Ladstein



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

Rogatakst AS

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

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

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

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

Rapportansvarlig



Jone Ladstein

Jone@rogatakst.no

903 60 881



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligblokk oppført på Storhaug i Stavanger kommune.
Oppført i 2006.

TOMT

Opparbeidet med plen, gangsti, buskvekster og fellesareal.

PARKERING

Kan leies

BYGGEMÅTE

Bygningen er oppført som en betongkonstruksjon med enkeltvegger som isolert bindingsverk
Grunnmur er av betong.
Etasjeskille er av betong.
Fasader er av malte betongfasader med enkeltinnslag av fasadeplater av metall.
Tak er utformet som et flatt tak.

OPPVARMING

Elektrisk og vannbåren varme til radiator i stue.

KONKLUSJON

Boligen fremstår i god stand, men enkelte oppgradering må påregnes.
Registrerte tilstandsmerknings har årsak i bygningens alder, vedlikehold samt konstruksjon.
Enkelte tilstandsgrader er gitt kun ut fra alder og hva som er forventet teknisk levetid på bygningsdelene i denne del av landet

Leilighet - Byggeår: 2006

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygget har nedløp og beslag i aluminium utførelse.

Blokken er oppført som en betongkonstruksjon med enkelte yttervegger av bindingsverk.
Blokken fasader består av fasadeplater av metall og pussede murflater.

Boligen har trevinduer med to-lags glass.
Vinduer er datert 2005.

Boligen har adkomst via en fabrikk malt hoveddør.
Døren er en lyd og branndør, fra byggeår

Boligen har også en terrassedør med utgang fra stue.
Døren er utstyrt med 2-lags glass datert 2005.

Bygningen har en innglasset balkong, tilknyttet bygningens leilighet.
Balkongen er av betong med dekke av flis.
Rekkverk er av glass og metall og er målt til 119 cm over dekke.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Leiligheten har parkett på samtlige gulv i leiligheten.
Leilighetens vegg og takflater består av malte plater og malt betong.

Boligens etasjeskille er av betong, fra byggeår.

Trapp i felles areal er av betong, fra byggeår.
Trappen er utført som en lukket trapp, med flis i trinn.
Blokken har også felles heis

Innvendig har boligen formpressede malte profilerte dører.
Funksjonstestet og funnet i orden.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Badet er fra byggeår.
Teknisk forskrift 97 legges til grunn for vurdering, basert på alder.

Våtrommet har flis på vegg og malt innvendig tak.
Boligens bad har flis på gulvflater, med elektriske varmekabler som varmekilde.
Varmekabler var avslått på befaringsstidspunktet.

Våtrommet har sluk av aluminium i dusj samt sluk av plast utenfor dusjens nedslagsfelt.

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

Leilighetens våtrom har avtrekk via blokkens felles avtrekksanlegg og tilluft fra spalte under dørblad.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken har parkett på gulv og malte plater på vegger.
Innredning er utstyrt med slette fronter og benkeplate i stein utførelse.

Kjøkkenet har følgende hvitevarer:

- Kjøl/frysenskap med vanddispenser
- Oppvaskmaskin
- Stekeovn
- Steketopp
- Benkebereder.

Hvitevarer er frittstående og integrerte.
Backsplash er av flis.
Rørapplegg er av rør-i-rør, med avløp av plast.

Kjøkken har kjøkkenvifte montert over kokesone, med avtrekk tilknyttet blokkens fellesanlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør).
Besiktiget i rørskap. Rørskap er plassert i taket på våtrommet.
Stoppekran er lokalisert i vannskapet.

Synlige avløpsrør er kontrollert under befarings.
Rørene er av plast/PEL.

Beskrivelse av eiendommen

Boligen har naturlig ventilering via vegg og vindusventiler samt avtrekk fra bad og kjøkken

Det er en ca. 120 liters varmtvannstank plassert i hjørneskap på kjøkken.

Bereder er datert 2006.

Leilighetens har oppvarming av radiator i stue, via vannbåren varme.

Effektmåler og røropplegg er lokalisert i inspeksjonsluke i stue.

Boligens elektriske anlegg er fra byggeår.

Sikringsskapet består av automatsikringer og automatisk måler.

Sikringsskapet er lokalisert i entre.

Kursfortegnelse og samsvarserklæring for automatisk måler henger på innsiden av skapet.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Blokkens drenering er fra byggeår.

Nyere drenering består erfaringsmessig av grunnmursplast, klemlist, drenerør og drenerende masser.

Rundt bygningsmassen er det registrert drenerende masser og grunnmursplast.

Boligen er oppført med grunnmur i stedstøpt betong.

Utvendige avløpsrør og vannledninger er av plast (PEL).

Det er offentlig avløp og vannforsyning via private stikkledninger.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

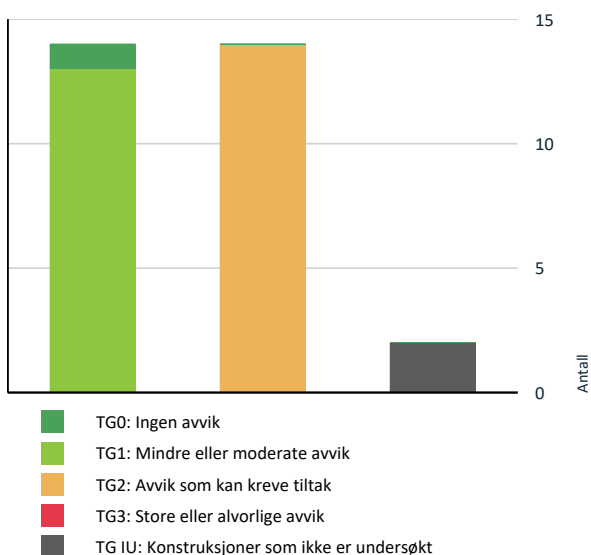
Leilighet

- Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke fremlagt tegninger på befaringsøyeblikket.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Takteking [Gå til side](#)

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Ytterdører [Gå til side](#)

Utvendig > Andre utvendige forhold [Gå til side](#)

Innvendig > Overflater - gulv [Gå til side](#)

Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger [Gå til side](#)

Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)

Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereider/tank [Gå til side](#)

Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

Våtrom > 3.etasje > Bad/vaskerom > Overflater, vegger og himling [Gå til side](#)

Våtrom > 3.etasje > Bad/vaskerom > Overflater gulv [Gå til side](#)

Våtrom > 3.etasje > Bad/vaskerom > Vanntett sjikt, membran og sluk [Gå til side](#)

Våtrom > 3.etasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

Kjøkken > 3.etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

Kjøkken > 3.etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. [Gå til side](#)

Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Tilstandsrapport

LEILIGHET

Byggeår

2006

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra Eiendomsverdi.

Anvendelse

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Takets tekking er ikke tilgjengelig for inspeksjon på befaringstidpunktet. Grunnet manglende informasjon om materialvalg, alder og utførelse, settes tilstandsgrad TGIU.

Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Bygget har nedløp og beslag i aluminium utførelse.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen er ikke tilgjengelig for inspeksjon på befaringstidpunktet. Grunnet manglende informasjon om materialvalg, alder og utførelse, settes tilstandsgrad TGIU

Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Blokken er oppført som en betongkonstruksjon med enkelte yttervegger av bindingsverk. Blokken fasader består av fasadeplater av metall og pussede murflater.

Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Boligen har trevinduer med to-lags glass. Vinduer er datert 2005. Vinduene er utvendig beslagslått for økt brukstid.

Ytterdører

Beskrivelse

Boligen har adkomst via en fabrikkmalt hoveddør. Døren er en lyd og branndør, fra byggeår

Tilstandsrapport

Boligen har også en terrassedør med utgang fra stue.
Døren er utstyrt med 2-lags glass datert 2005.
Døren er utvendig beslagslått og lokalisert i innglasset balkong.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm tilhørende entrédør og balkongdør. Luftlekkasjen er registrert i nedre høyre hjørne sett fra leilighetens innside på hoveddøren og øvre venstre del sett fra innsiden på balkongdøren.
- -Leilighetens balkongdør kan ikke lukkes tilstrekkelig på befaringstidspunktet. Årsaken kan ses i sammenheng med skjevmontering eller sig i dørbladet.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å justere, tette eller utbedre døren for å sikre god tetthet og funksjon.
- Vanskelig betjening kan tyde på slitasje eller skjevheter, og kan føre til redusert funksjon og tetthet.
- Det anbefales å justere, vedlikeholde eller utbedre dører for å sikre normal funksjon.



TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Bygningen har en innglasset balkong, tilknyttet bygningens leilighet.
Balkongen er oppmålt til ca 9 m².

Balkongen er av betong med dekke av flis.
Rekkverk er av glass og metall og er målt til 119 cm over dekke.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille dagens krav til sikkerhet.

For å tilfredsstille dagens krav i teknisk forskrift må rekkverk heves til 120 cm over dekke, og åpninger i rekkverket bør ikke overstige 10 cm.
Kravet i teknisk forskrift har ingen tilbakevirkende kraft.

TG 2 Andre utvendige forhold

Vurdering av avvik:

- Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

Konsekvens/tiltak

- For å lukke avviket iht. NS 3600.2025 må det utarbeides en Tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Da dette er opp til borettslag/sameie å rekvirere er kostnadsestimat ikke satt.

INNENDIG

TG 2 Overflater - gulv

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Leiligheten har parkett på samtlige gulv i leiligheten.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert en del slitasje på gulvflater ut over hva som anses som forventbar slitasje. Tiltak kan iverksettes etter eget behov og ønske.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å vedlikeholde, reparere eller fornye overflater etter behov.



TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Leilighetens vegg og takflater består av malte plater og malt betong.

TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Boligens etasjeskille er av betong, fra byggeår.

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

Stue: Det er registrert en høydeforskjell på 7 mm over hele flaten og 5 lokalt rundt laser.

Soverom: Det er registrert en høydeforskjell på 5 mm lokalt og over hele flaten.

Innvendige trapper

Beskrivelse

Trapp i felles areal er av betong, fra byggeår.

Trappen er utført som en lukket trapp, med flis i trinn.

Blokken har også felles heis

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen formpressede malte profilerte dører.

Funksjonstestet og funnet i orden.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Boligens innvendige dører har noe mindre slitasje. Dør til bad har noe svelling i nedre del av dørbladet. Årsaken kan ses i sammenheng med bruken av våtrommet

Konsekvens/tiltak

- Leilighetens dører fungerer som tiltenkt med registrerte avvik.
- For å lukke avviket må dørene overflatebehandles/byttes, men tiltak kan iverksettes etter eget ønske og behov.



TG 1 Skadedyr og fuktkrevende insekter

VÅTROM

3.ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Badet er fra byggeår.
Teknisk forskrift 97 legges til grunn for vurdering, basert på alder.
Det foreligger ingen dokumentasjon for badet.

3.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Våtrommet har flis på vegg og malt innvendig tak.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist riss eller sprekker i flisfuger i våtsonen.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å utbedre skadde fuger ved å fjerne løse eller sprukne fugemasser og fuge på nytt med egnet materiale. Det bør også kontrolleres om det foreligger underliggende årsaker, som bevegelser eller svikt i underlaget, og eventuelt utbedre disse.
- Fuger bør skiftes ut.

Tilstandsrapport



3. ETASJE > BAD/VASKEROM

TO 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Boligens bad har flis på gulvflater, med elektriske varmekabler som varmekilde. Varmekabler var avslått på befaringsstidspunktet.

Fall til sluk er målt til 0 mm pr meter, fordelt over 60 cm fra sluket i dusjens nedslagsfelt. Høydeforskjell fra topp slukrist til topp synlig flis ved terskel er målt til 13 mm. .

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk som medfører at bruksvann brer seg utover gulvet utover nedslagsfeltet ved normal bruk av dusj- og badekar og blir stående.
- Det er registrert saltutslag samt noe misfarging i mykfuger/murfuger i våtrommets dusjsone. Årsaken kan ses i sammenheng med våtrommets reduserte fall.

Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.
- For å lukke avviket må korrekt fallforhold etableres, slik at vann ledes til sluk, og vann ikke blir liggende igjen på gulvet. Dette er ikke økonomisk forsvarlig før rommet renoveres.
- -Fuger bør forsøkes vaskes med egnet vaskemiddel frem til renovering av våtrommet.



3. ETASJE > BAD/VASKEROM

TO 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Våtrommet har sluk av aluminium i dusj samt sluk av plast utenfor dusjens nedslagsfelt. Våtrommets vanntette sjikt er av smøremembran, registrert i sluk utenfor dusjsone.

Vurdering av avvik:

- -Smøremembran er ikke tilstrekkelig smurt inn under klemring i plastsluk, og slukmansjetten er ikke tilstrekkelig ført inn under klemring for besiktelse. Løsningen anses som ufagmessig og kan øke faren for utettheter på våtrommet.
- Påstrykningsmembran/smøremembran på vegg er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Påstrykningsmembran/smøremembran på gulv er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

Tilstandsrapport

- Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt mot rørgjennomføring eller ved døråpning. (I fohold til krav i forskrift på befaringsstidspunktet)

Konsekvens/tiltak

- Usikker løsning rundt klemring gir økt risiko for at vann kan trenge ned mellom membranen og sluket. Dette kan føre til lekkasje og fuktskader i underliggende konstruksjoner over tid.
- Det anbefales å kontrollere og utbedre overgangen mellom sluk og membran slik at denne blir tett og korrekt utført. Ved behov må tettesjikt og tilkobling til sluk etableres på nytt i henhold til gjeldende våtromsnorm.
- Konsekvensen er at membranens tilstand og tetthet er usikker som følge av alder og manglende dokumentasjon, noe som øker risikoen for skjulte fuktskader og kan medføre behov for nærmere undersøkelser og eventuell rehabilitering av våtrommet.
- Konsekvensen er at membranens tilstand og tetthet er usikker som følge av alder og manglende dokumentasjon, noe som øker risikoen for skjulte fuktskader og kan medføre behov for nærmere undersøkelser og eventuell rehabilitering av våtrommet.
- Det anbefales at det etableres en membranoppkant ved dørterskelen som er 1,5 cm over flis, og 2,5 cm over sluk, for å sikre mot eventuelle lekkasjer/følgeskader



3. ETASJE > BAD/VASKEROM

1 TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

- -Det er registrert svelling i innredning, inn mot dusjsone.

Konsekvens/tiltak

- Mindre skader eller svelling på innredning har begrenset betydning, men kan indikere begynnende fuktpåvirkning og kan utvikle seg over tid. Tiltak kan iverksettes etter eget ønske og behov, grunnet omfang.

Tilstandsrapport



3. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Leilighetens våtrom har avtrekk via blokkens felles avtrekksanlegg og tilluft fra spalte under dørblad.

3. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt, uten å påvise avvik.
Hulltaking er foretatt fra stue mot våtrommets dusjsone.

I hullet ble det påvist bindingsverk av metall og isolasjon.

Fuktmålingen ble utført med probe og det er målt relativ luftfuktighet da konstruksjon er oppført med stålstender.



KJØKKEN

3. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkken har parkett på gulv og malte plater på vegger.
Innredning er utstyrt med slette fronter og benkeplate i stein utførelse.

Kjøkkenet har følgende hvitevarer:

- Kjøl/fryseskap med vanndispenser
- Oppvaskmaskin
- Stekeovn
- Steketopp
- Benkebereder.

Tilstandsrapport

Hvitevarer er frittstående og integrerte.
Backsplash er av flis.
Røropplegg er av rør-i-rør, med avløp av plast.

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

Vurdering av avvik:

- -Det er registrert større fuktskjolder og skader i gulvet ved kjøkken.
Årsaken kan ses i sammenheng med vannsøl og eventuell lekkasje fra kjøleskap ved vanddispenser.
Ved fuktsøk er det ikke registrert skadelige fuktverdier i gulvet på befaringstidspunktet.
- Skapbunnen der benkberederen står er ikke er tilstrekkelig understøttet eller forsterket. En benkbereder har betydelig vekt, spesielt når den er fylt med vann, og krever derfor en solid og stabil bunn.
- -Skapfronter har blører i laminering.
Årsaken kan ses i sammenheng med manglende vedheft av foliering.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å undersøke årsaken til skader/fuktskjolder og utbedre disse. Skadet gulv bør repareres eller skiftes ut, og det bør kontrolleres om det foreligger skader i underliggende konstruksjon.
- Det anbefales å forsterke eller etablere tilstrekkelig understøttelse av skapbunnen slik at den tåler vekten av benkberederen. Arbeidet bør utføres på en måte som sikrer stabil og varig løsning.
- Foliering kan fjernes etter behov, og ny overflatebehandling etableres.



3. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkken har kjøkkenvifte montert over kokesone, med avtrekk tilknyttet blokkens fellesanlegg.

Vurdering av avvik:

- Kjøkkenviftens fettfilter er på befaringstidspunktet erstattet med papir.
Som ett resultat av dette er det begrenset til ingen avtrekk med nåværende løsning.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Utilstrekkelig forsert avtrekk fra kokesonen kan føre til dårlig fjerning av matos, fukt og fettpartikler. Dette kan gi dårlig innelima, økt fettavleiring og risiko for kondens og skader på overflater over tid.

Fettfilter anbefales etablert, for økt avtrekk fra kjøkkenets kokesone.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør).
Besiktiget i rørskap. Rørskap er plassert i taket på våtrommet.
Stoppekran er lokalisert i vannskapet.

Vurdering av avvik:

- I fordelerskap er det påvist at lekkasjevann ikke ledes til sluk og det ikke er automatisk lekkasjestopper.

Konsekvens/tiltak

- -Det anbefales å få montert en automatisk lekkasjestopper i vannskapet, for å redusere faren for at lekkasjevann finner veien ut av konstruksjonen. På nåværende tidspunkt fremstår vannskapet som uttett langs skapets innvendige kanter.



TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Synlige avløpsrør er kontrollert under befarings.
Rørene er av plast/PEL.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilering via vegg og vindusventiler samt avtrekk fra bad og kjøkken

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på soverom.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- -Det bør etableres veggventil på soverom, for forbedret innelima.

TO 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Det er en ca. 120 liters varmtvannstank plassert i hjørneskap på kjøkken.
Bereder er datert 2006.

Vurdering av avvik:

- Varmtvannstanken står ikke tilstrekkelig stabilt eller riktig understøttet,
- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.
- Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Manglende stabilitet og understøttelse kan føre til bevegelser, belastning på rørtilkoblinger og økt risiko for lekkasjer og vannskader.
- -Det bør etableres tilstrekkelig lekkasjesikring ved bereder, for økt sikkerhet mot lekkasjer og påfølgende skade.
- Eldre varmtvannstank har økt risiko for svikt og lekkasjer, med fare for vannskader og redusert driftssikkerhet.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå.



TO 1 Vannbåren varme (radiator og gulvvarme)

Beskrivelse

Leilighetens har oppvarming av radiator i stue, via vannbåren varme.
Effektmåler og røropplegg er lokalisert i inspeksjonsluke i stue.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Boligens elektriske anlegg er fra byggeår.
Sikringsskapet består av automatsikringer og automatisk måler.
Sikringsskapet er lokalisert i entre.
Kursfortegnelse og samsvarserklæring for automatisk måler henger på innsiden av skapet.

Vurdering av avvik:

- Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Manglende samsvarserklæring øker sannsynligheten for at det elektriske anlegget er utført av ufaglærte og at anlegget har feil og mangler. Dette øker faren for brann- og støt og kan i verste fall utgjøre fare for liv og helse. Det kan i tillegg medføre utbedringskostnader. Det er derfor behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

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

TG 1 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Blokkens drenering er fra byggeår.

Nyere drenering består erfaringsmessig av grunnmursplast, klemlist, drensør og drenerende masser.

Rundt bygningsmassen er det registrert drenerende masser og grunnmursplast.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Boligen er oppført med grunnmur i stedstøpt betong.

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Blokkens utvendige terreng er utført flatt, med noe fall langs/fra blokken

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å etablere fall bort fra bygningen og sikre god bortledning av vann fra grunnmuren.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Utvendige avløpsrør og vannledninger er av plast (PEL).
Det er offentlig avløp og vannforsyning via private stikkledninger.

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

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



Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille dagens krav til sikkerhet.
- Manglende samsvarserklæring øker sannsynligheten for at det elektriske anlegget er utført av ufaglærte og at anlegget har feil og mangler. Dette øker faren for brann- og støt og kan i verste fall utgjøre fare for liv og helse. Det kan i tillegg medføre utbedringskostnader. Det er derfor behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Areal kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Leilighet

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)		
3.etasje	55		9	64	
Underetasje		8		8	
SUM	55	8	9		
SUM BRA	72				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)
3.etasje	Bad/vaskerom, soverom, stue/kjøkken, entré		Innlasset balkong
Underetasje		Bod	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det er ikke fremlagt tegninger på befarringsøyeblikket.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

☐ Ja ☒ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
10.7.2026	Jone Ladstein	Takstingeniør
	Troy Andreas Wigestrland	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1103 STAVANGER	52	746		0	483.3 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Badehusgata 43

Hjemmelshaver

Borettslaget Store Blå

Andelsobjekt

Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
982078172			Wigestrland Troy Andreas

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

52

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leilighet beliggende på Storhaug i Stavanger kommune.

Adkomstvei

Tilkomst via offentlig vei og privat vei 52/422

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Blokken ligger under Stavanger kommune sin reguleringsplanID 1945, og er regulert til blokkbebyggelse.

Om tomten

Tomten er felleseid, og er opparbeidet med blokk og felles grøntareal

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	09.07.2026		Gjennomgått		Nei
Forretningsførerinfo	09.07.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæring	04.08.2026	Fremvist etter endt befaring	Gjennomgått	7	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	10.08.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

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

Undersøkelsesnivå og befaring

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

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

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

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

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

Tilleggsundersøkelser

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

Areal

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

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

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens definisjon *"Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."*

Badehusgata 43

Nabolaget Badedammen/Spilderhaug - vurdert av 132 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Godt voksne

Skoler

Lervig skole (1-7 kl.) 316 elever, 17 klasser	12 min ⚡ 1 km
Storhaug skole (1-7 kl.) 274 elever, 19 klasser	15 min ⚡ 1.1 km
Nylund skole (1-7 kl.) 403 elever, 19 klasser	16 min ⚡ 1.3 km
St. Svithun skole (8-10 kl.) 442 elever, 27 klasser	18 min ⚡ 1.6 km
Kannik skole (8-10 kl.) 677 elever, 36 klasser	6 min 🚲 2.5 km
Bergeland videregående skole 700 elever	17 min ⚡ 1.4 km
Stavanger katedralskole 375 elever	20 min ⚡ 1.6 km

Offentlig transport

🚏 Bekhuskaiaen Linje 1, 4, 38, X60, 100	8 min ⚡ 0.6 km
🚏 Stavanger stasjon Linje F5, L5	22 min ⚡ 1.7 km
🚏 Stavanger Sola	20 min 🚲

Barnehager

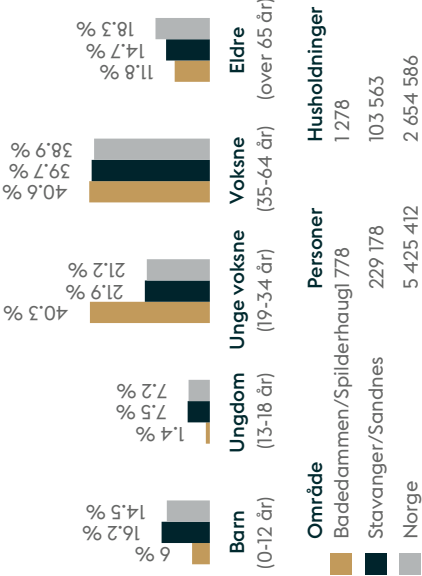
Nymansveien barnehage (1-5 år) 42 barn	12 min ⚡ 1 km
Steinhagen barnehage (1-5 år) 61 barn	13 min ⚡ 1.1 km

Tinnfabrikken barnehage	14 min ⚡
-------------------------	----------

Dagligvare

Coop Prix Badedammen	4 min ⚡
Coop Extra Støperigården	9 min ⚡

Aldersfordeling



Opplevd trygghet

Veldig trygt 73/100

Kvalitet på skolene

Bra 66/100

Naboskapet

Høflige 49/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Gående
- Buss

Sport

⚽ Kjelvene balløkke	8 min
⚽ Kyviksmarka	12 min
🏊 SATS Storhaug	11 min
🏊 Aura Fitness Storhaug	11 min

Kollektivtilbud
Veldig bra 79/100

Shoppingutvalg
Bra 73/100

Vedlikehold veier
Godt velholdt 73/100



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





Signing Information

Side 1/1



Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Troy Andreas Wigestrand

9578-5998-4-3495620

2026-08-04 17:42:07



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
4. aug. 2026

Oppdragsnummer
43-0216/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt

Badehusgata 43, 4014 STAVANGER

Meglerfirma

Nordvik Stavanger

Selgere

Troy Andreas Wigestrand

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?

17. juni 2026

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: 93346010

Forsikret i: Gjensidige Forsikring

Utført arbeid

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Badet er oppført fra byggeår (2006). Selger er kjent med at badet er etablert i forbindelse med oppføringen av bygget, men har ikke selv utført arbeider på badet og har ikke dokumentasjon eller opplysninger om hvilket firma som utførte arbeidet. Det vises til tilstandsrapport.

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

Nei

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?

Nei

Eventuell kommentar: Det eneste som nevnes er at det ikke foreligger vedlikeholdsplan for fellesdelene, noe som ikke betyr at det er utført arbeid.

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

Nei

Eventuell kommentar: Selger er kjent med at byggets drenering er fra byggeår (2006). Selger har ikke selv utført arbeider på dreneringen og har ingen ytterligere opplysninger utover det som fremgår av tilstandsrapporten

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

Nei

Eventuell kommentar: Selger er kjent med at det elektriske anlegget er fra byggeår. Selger har ikke selv utført arbeider på det elektriske anlegget og har begrenset kjennskap til tidligere arbeider.

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

Nei

Eventuell kommentar: Selger er kjent med at boligen har rør-i-rør-system og plastavløp fra byggeår. Selger har ikke selv utført arbeider på vann- eller avløpsinstallasjonene og har ingen ytterligere opplysninger utover det som fremgår av tilstandsrapporten.

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

Nei

Eventuell kommentar: Ingen tilbygg, bruksendringer eller ombygginger.

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

Nei

Eventuell kommentar: Boligen er tilknyttet offentlig vann og avløp via private stikkledninger.

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

Nei

Eventuell kommentar: Usikker

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

Nei

Eventuell kommentar: ingen opplysninger om at det er utført særskilt kontroll av ventilasjon, oljetank eller lignende.

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?

Nei

Eventuell kommentar: Ingen kjente lekkasjer, råte, sopp eller lukt.

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: Ikke aktuelt for denne leiligheten.

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)

Nei

Eventuell kommentar: Ingen slike feil.

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

Nei

Eventuell kommentar: Ingen kjente feil opplyst. Eventuelle vedlikeholdsforhold for fellesarealer håndteres av borettslaget.

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

Nei

Eventuell kommentar: Ikke en kjent feil ved anlegget

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

Nei

Eventuell kommentar: Ingen slike forhold omtales.

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

Nei

Eventuell kommentar: Ingen slike feil.

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

Nei

Eventuell kommentar: Ingenting.

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

Nei

Eventuell kommentar: Ingenting.

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

Nei

Eventuell kommentar: Alt fungerer slik det skal.

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

Eventuell kommentar: Leiligheten har ett soverom og ingen godkjent separat utleiedel.

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

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsrapport fra Rogatakt AS som er datert 15.07.2026.

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

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Tilstandsrapport - Rogatakt AS (Oppdragsnr. 21805-1228) utarbeidet 15.07.2026

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

Nei

Eventuell kommentar: Så langt fremgår det ikke av dokumentasjonen at dette mangler.

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

Nei

Eventuell kommentar: Med mindre megler har opplyst om konkrete planer.

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

Nei

Eventuell kommentar: ngen slike forhold fremgår av noen registrerte eiendomsdokumenter med lignende..

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

Eventuell kommentar: Ingen kjente forhold

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

Eventuell kommentar: Ingen kjente forhold utover det som fremgår av salgsdokumentene.

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

Nei

Eventuell kommentar: Med mindre dette er omtalt i borettslagets årsberetning eller budsjett.

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.

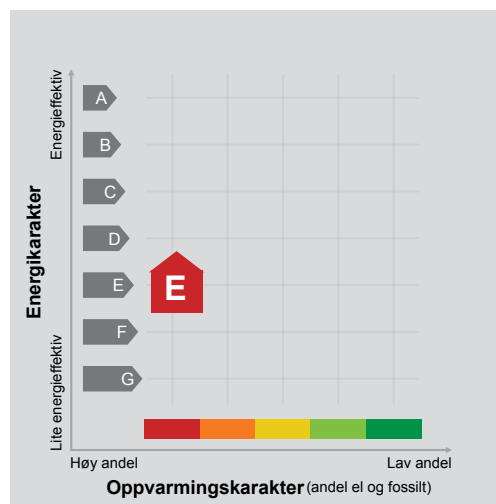
Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: <https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring>

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

Oppdragsnummer: 43-0216/26

Energiattest for flerboligbygg

Attesten gjelder	Energiattester BORETTSLAGET ETTERSTAD I
Antall registrerte enheter	4
Postnummer	4014
Sted	STAVANGER
Kommunenavn	Stavanger
Gårdsnummer	52
Bruksnummer	746
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Byggningsnummer	4860438
Merkenummer	Energiattest-2025-202249
Dato	10.12.2025
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS



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

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

SØRVEST EIENDOMSMEGLING AS
Nordvik Stavanger v/Espen Johnsen
Sjølyst plass 2, 0278 OSLO
E-post: johnsen@nordvikbolig.no

Deres ref.: 43-0216/26 . Vår ref.: 3437-1-52

Dato: 09.07.2026

Megleropplysninger

Boligselskap: Borettslaget Store Blå
Organisasjonsnr: 982078172
Andelseier: Grødem (bo), Tipaporn
Medeier:
Leilighetsnummer: 52
Adresse: Badehusgata 43, 4014 STAVANGER
Andelsnummer: 52
Gnr. 52
Bnr. 746

Borettsinnskudd: Kr. 325 000,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Ja
- Tilknyttet Borettslag: Ja
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa - polisenummer 93346010.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Ja
Selskapet har avtale om IN ordning. Ønsker kjøper å nedbetale hele eller deler av sin andel fellesgjeld, så bes denne ta kontakt med selskapets rådgiver for informasjon. For selskap med IN-ordning gjør vi oppmerksom på at kapitalkostnader (renter/avdrag) vil være spesifisert på fakturaen for felleskostnader Kapitalkostnader endres ved renteendring og endringen kommer da som tillegg evt fratrekk på fakturaen påfølgende måneder. Ved salg vil eventuelle krav som skyldes regulering av kapitalkostnader for tidligere periode, følge selger. Det kan derfor påløpe restanse/krav for selger, selv om felleskostnadene betales ut overtagelsesmåneden.
- Sikringsordning: Borettslaget har en avtale med OBOS Factoring om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er seks - 6 - måneder regnet fra oppsigelsesdato.
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjenning ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifisering, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Internett via Proximo.

Kjøper og selger må avregne felleskostnadene i inneværende måned. Kjøper mottar faktura fra den 1. i påfølgende måned. Mulighet for innfrielse-/nedbetaling ihht avtale med OBOS og lånegiver. Kan innfris 30.06 og 30.12 (minimum innbetaling er kr 250 000,-) Ta kontakt med OBOS min 6 uker før forfall. Garasjeplass kan leie i separat anlegg som forvaltes av Newse. Avregning fjernvarme ved salg sendes Overtakelsesprotokoll til forvaltningrogaland@obos.no. Avregningen blir først foretatt ved kommende årsskifte. Borettslaget hjemmeside finnes på <http://storebla.herborvi.no/> Mulighet for lading av el-bil, ta kontakt med styre for mer informasjon

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	Husbanken
Lånenr.:	13546668 8
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	4,03%
Restsaldo	9 862 683,48

Innfrisesdato: 30.12.2031
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
IN-avtale: Ja

Vi gjør oppmerksom på at vi kan ha mottatt varsel om renteendring eller nye lån som ikke er iverksatt pr dags dato.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 10 754,05,-

Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
A-konto vannb. Varme	200,00	
Lån nr: 13546668 8; IN lån 1 - Akonto renter	1 415,52	
Lån nr: 13546668 8; IN lån 1 - Akonto avdrag	5 723,21	
Andel fellesutgifter	3 415,32	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant. Selger er ansvarlig for felleskostnadene i overtakelsesmåneden, med mindre overtakelsen skjer den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden.

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter: 4 182,-
Fradragsberettigede kostnader: 23 023,-
Annen formue: 93 399,-
Gjeld: 456 800,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	Husbanken
Lånenummer:	13546668 8
Restsaldo:	415 432,13
Kapitalkostnader:	5 006,02
IN-avtale:	Ja

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 415 432,13,-, pr. dags dato.

For boliger som har fellesgjeld knyttet til boligselskapets lån gjelder følgende forutsetninger:

Kapitalkostnader:

All låneinformasjon over er beregnet ut fra dagens kjente lånebetingelser. De månedlige kapitalkostnadene (renter og avdrag) viser hvor mye det koster å betjene lån for eieren av denne leiligheten. Eventuelt avvik mellom kapitalkostnader og lånekostnader under punktet "Økonomiske opplysninger om leiligheten", kan skyldes renteendringer, periodisering eller andre årsaker.

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.

I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.

Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.

Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:

Ved avdragsfrihet vil det fremkomme informasjon om dette under "selskapets totale lån og vilkår". Vær oppmerksom på at selskapet vanligvis begynner å kreve inn et høyere beløp 1 til 6 måneder før den avdragsfrie perioden avsluttes, slik at man har midler til å betale avdraget ved forfall. Estimert endring i felleskostnader pr. md. etter avdragsfri periode forutsetter at avdrag og rentebetingelser pr. dato beholdes uendret. Se egen note i regnskapet for ytterligere informasjon og forutsetninger.

Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Maarja Riiga Risa pr. e-post: maarja.risa@obos.no eller telefon: 22 85 08 22.

Annen informasjon:

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon han selv sitter inne med, særlig tidligere ligningsoppgaver. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte beløp i dette brevet og det som fremgår av andre dokumenter selger har, så må dette meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Melding fra megler ved salg:

For selskap med intern forkjøpsrett viser vi til Lov om borettslag §§ 4-11 til 4-22.

Forkjøpsrett for OBOS medlemmer:

Melding om avklaring av forkjøpsrett sendes pr e-post: forkjop@obos.no

Melding om forkjøpsrett må inneholde:

Opplysninger om boligen (borettslag, bolignummer og adresse), selgers navn og telefonnummer, kjøpers navn samt adresse, fødselsnummer og telefonnummer, avtalt pris/ prisantydning herunder avtalt forskudd, og eventuelle andre vilkår som overtakelse og betalingstid. I tillegg må det oppgis eventuelle særlige forhold knyttet til boligens tilstand, eventuelle ansvarsfraskrivelser etc. Kopi av kjøpekontrakten skal sendes OBOS så snart den foreligger. Søknad om styregodkjennelse av ny andelseier sendes til styret v/Atle Rise, e-post: storebla@styrerommet.no

Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent, ref. Lov om brl § 4-5.

Overtakelse bes lagt til etter at eventuell forkjøpsrett er avklart og styregodkjenning foreligger.

Alle meglerkontorer som har aktivert tjenesten Ambita Samhandling Forretningsfører, er pålagt å bruke den digitale løsningen fremfor å sende eierskiftemelding på e-post. Dette innebærer at alle henvendelser og forespørsler som gjelder salgsmeldinger eller forhåndsutlysninger, må sendes via den digitale løsningen.

Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

Elektronisk kommunikasjon:

Styret/OBOS Eiendomsforvaltning vil kommunisere med eierne elektronisk (pt via Vibbo, e-post, SMS) med mindre eieren har reservert seg mot dette. Reservasjon skjer på Vibbo, der det under «min profil» vil være en knapp for reservasjon. Har du flere eieforhold og ønsker du å reservere deg, må du gjøre dette pr eieforhold.

Alternativt kan boligeier sende krav om reservasjon til reservasjon.oef@obos.no

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr	kr	6.725,-
Innmelding i OBOS	kr	500,-
Gebyr for å forhåndsvarse forkjøpsrett	kr	8.406,-

Det kreves medlemskap i OBOS for å erverve/eie denne boligen. Andelstegning skjer ved signering av kjøpekontrakt for personer som ikke er medlem i OBOS. Dersom det er flere enn én som skal eie boligen sammen, må alle være medlem i OBOS og betale hver sin medlemskontingent. Det er borettslaget som betaler medlemskontingenten for alle som har en eierandel i boligen, og kontingent innkreves derfor via felleskostnadene i borettslaget.

Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

INFORMASJON OG RETNINGSLINJER OM AVKLARING AV FORKJØPSRETT TIL DEG SOM ER MEGLER, ELLER SOM SELGER BOLIGEN DIN SELV

Den som er ansvarlig ved salg av bolig, det seg være megler eller selger som selger selv, har en del plikter i forbindelse med avklaringen av forkjøpsretten. I teksten under har vi kalt denne personen salgsansvarlig. Salgsansvarlig må varsle OBOS Avd. Forkjøp og be om avklaring av forkjøpsretten.

Salg av OBOS-tilknyttet bolig utløser som regel forkjøpsrett. Det fastsettes en egen meldefrist for hver enkelt bolig. Forkjøpsretten avklares etter meldefristen er utløpt samt melding om bud akseptert er mottatt. Avklaring av forkjøpsrett kan avklares på 2 måter, vi har kalt dem modell 1 og modell 2.

2 modeller for avklaring av forkjøpsrett

Forkjøpsrett kan avklares ved at:

1. OBOS forhåndsvarsles om at andelen kan skifte eier. Forkjøpsretten avklares i forkant eller parallelt med salgsprosessen eller
2. OBOS avklarer forkjøpsretten etter at bud er akseptert (fast pris)

Noen viktige punkter:

- OBOS har i henhold til lov om borettslag, §4-15, 20 dager til å gjøre forkjøpsrett gjeldende. (her kalt modell 2)
- Fristen reduseres til 5 hverdager dersom OBOS har mottatt et forhåndsvarsel mer enn 15 dager før melding om salg/ akseptert bud er mottatt. (her kalt modell 1)
- **Salgsansvarlig plikter å sette seg inn i de bestemmelser som gjelder for forkjøpsretten, samt informere interessenter om disse.**
- **Salgsansvarlig må sørge for visning/at boligen er tilgjengelig for visning. Ref lov om borettslag §4-19 om angrefrist for de som benytter forkjøpsrett.**
- Salgsansvarlig er ansvarlig for kontrakt og besørger tinglysning og oppgjør (enten selv, eller ved å kontakt oppgjørsfunksjon).
- Fristen medlemmene har for å melde interesse for å kunne benytte forkjøp (meldefristen) vil være minimum 5 hverdager etter utlysning på <https://www.obos.no/brukt-bolig/bruktboliger-med-forkjopsrett/>
- Forkjøpsberettiget medlem har bare plikt til å overta andelen og det som vanligvis følger med en bolighandel. Hvis kjøper skal overta innbo eller annet må dette prises særskilt i en tilleggsavtale.

Vilkår for modell 1 – forhåndsvarsling av forkjøpsretten (parallelt eller på forhånd):

- OBOS avdeling Forkjøp får skriftlig melding om at andelen kan skifte eier. Meldingen må inneholde opplysninger om hvilken bolig det gjelder (adresse, borettslag og leilighetsnummer), navn og telefonnummer til eier, visningstidspunkt, boligens areal og antall rom, samt prisantydning. Dersom boligen annonseres på finn.no bes det også om at finn-kode oppgis.
- Pris for forhåndsvarsling av forkjøpsretten er pt. 8406,-, men refunderes, dersom forkjøpsrett benyttes. Hvis den forhåndsvarsles flere ganger er det gebyret for det siste forhåndsvarselet som faller bort, dersom det benyttes forkjøp, mens tidligere gebyr må betales.
- Melding til OBOS om å få avklart forkjøpsrett sendes til e-post forkjop@obos.no. Kun dette godkjennes som rett adressat. Dersom melding sendes til annen adresse i OBOS begynner ikke fristen å løpe før meldingen er mottatt av Avdeling Forkjøp.
- Så snart bud er akseptert må salgsansvarlig sende solgtmelding til Avdeling Forkjøp med pris, akseptdato, navn, fødselsnummer og telefonnummer på alle kjøpere, samt overtagelsesdato. Det er viktig at det oppgis fullstendig og korrekt informasjon om alle kjøperne, da OBOS avklarer forkjøpsretten basert på denne informasjonen. Meldingen må også inneholde eventuelle andre avtalte vilkår. Aksepten må inneholde forbehold om avklaring av forkjøpsretten.
- Boligen må utlyses på nytt dersom det går mer enn 3 mnd fra forhåndsvarsel ble mottatt til salgsmelding blir mottatt av OBOS. Nye frister løper. Jf. brl § 4-15. Dersom boligen må utlyses på nytt, må forkjøpsberettigede medlemmer melde seg på nytt. Nytt forhåndsvarsel koster pt kr 1500,- (hvis OBOS mottar nytt forhåndsvarsel innen et år etter de mottok første forhåndsvarsel. Etter dette påløper nytt fullt gebyr).

Vilkår for modell 2 – avklaring av forkjøpsrett til fast pris/ bud er akseptert:

- For at 20 dagers fristen skal begynne å løpe må OBOS avdeling Forkjøp få skriftlig melding om

salget. Dette gjøres til e-post forkjop@obos.no. Kun dette godkjennes som rett adressat. Dersom melding sendes til annen adresse i OBOS begynner ikke fristen å løpe før meldingen er mottatt av Avdeling Forkjøp.

- Meldingen må inneholde opplysninger om hvilken bolig det gjelder (adresse, borettslag og leilighetsnummer), selgers navn og telefonnummer, informasjon om alle kjøperne (fullt navn, fødselsnummer, adresse og telefonnummer), boligens areal og antall rom, dato for aksept, avtalt pris, og eventuelle andre vilkår, som overtakelse og betalingstid. Dersom boligen har vært annonsert på finn.no bes det også om at finn-kode oppgis. I tillegg må oppgis eventuelle særlige forhold knyttet til boligens tilstand, eventuelle ansvarsfraskrivelser etc. Det er viktig at det oppgis fullstendig og korrekt informasjon om alle kjøperne, da OBOS avklarer forkjøpsretten basert på denne informasjonen. Aksepten må inneholde forbehold om avklaring av forkjøpsretten.

Styregodkjenning

Megler er ansvarlig for å sende søknad til styret i borettslaget om godkjenning av ny andelseier. Ved salg der det ikke benyttes megler sender Avdeling Forkjøp søknad til borettslaget, og ber styret sende svar på søknad til salgsansvarlig. Dersom boligen blir tatt på forkjøp sender også Avdeling Forkjøp søknaden om godkjenning til styret.

Borettslaget har en frist på 20 dager fra søknaden kom frem til laget. Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent, ref. lov om brl § 4-5.

Vilkår for medlemmers bruk av forkjøpsrett

- Meldeskjema fylles ut og sendes inn via <https://nye.obos.no/brukt-bolig/bruktboliger-med-forkjopsrett/>. Dersom denne nettsiden er nede, og det ikke er mulig å melde forkjøp på den måten kan forkjøp meldes inn ved å sende epost til forkjop@obos.no med info om hvilken bolig det gjelder, hvem som melder forkjøp med kontaktinfo, samt vedlagt bekreftelse på finansiering. Kun post adressert til OBOS Forkjøp, e-postadresse forkjop@obos.no godkjennes som rett adressat.
- Det er ikke bindende å melde forkjøp.
- Medlemskapet i OBOS må være betalt innen meldefristen.
- Eventuell overføring av medlemskap må være gjennomført og betalt innen meldefristen.
- Ved bruk av OBOS-medlemskapet til forkjøp suspenderes ansienniteten i 12 måneder.
- Den som får tilslaget på boligen i budrunden behøver ikke å ha sendt melding til OBOS innen meldefristen, men for å kunne gjøre nytte av ansienniteten sin må imidlertid første bud være lagt inn hos salgsansvarlig før meldefristen. Øvrige medlemmer som vil benytte forkjøpsrett må ha sendt inn skriftlig melding til OBOS Avdeling Forkjøp innen fristen. Alle medlemmer bør oppfordres til å melde seg til OBOS.
- De forkjøpsberettigede rangeres normalt slik at andelseiere i borettslaget (normalt rangert etter botid) går foran medlemmer i OBOS (rangert etter medlemskapets lengde).
- Den som benytter forkjøpsrett må som hovedregel selge eventuell eksisterende OBOS-tilknyttet bolig. Denne kan som regel ikke overføres til ektefelle, foreldre, barn, etc. etter unntaksreglene.
- Interessenter må selv avgjøre om de vil delta i budrunden hos megler.**

Oversikt over gebyrer fra 01.01.26

Type gebyr	Beløp	Betales av:
Forhåndsvarsel av forkjøpsretten	Kr 8406,-	Selger/kjøper(avtalefrihet)
(dersom forkjøpsretten <u>ikke</u> benyttes)		

Gebyr for å benytte forkjøpsrett (dersom forkjøpsretten benyttes)	Kr 8406,-	Kjøper (som benytter forkjøp)
--	-----------	-------------------------------

Eierskiftegebyr	Kr 6725,-	Selger
-----------------	-----------	--------

Forhåndsvarsel av forkjøpsretten 2./3./4. (innen et år etter 1. gangs utlysning av forhåndsvarsel)	Kr 1500,-	Selger
---	-----------	--------

Forkjøp krever inn eierskiftegebyr på vegne av OBOS Eiendomsforvaltning AS

Hvis det benyttes forkjøp betales det gebyr for å benytte forkjøp, mens gebyret for evt. forhåndsvarsling faller bort. Hvis boligen forhåndsvarsles flere ganger er det gebyret for det siste forhåndsvarselet som faller bort, mens tidligere gebyr må betales. Det vil i såfall betales gebyr både for tidligere runder med forhåndsvarsling og når det faktisk benyttes forkjøp.

Salgsansvarlig krever inn gebyrer til OBOS. Alle våre gebyrer faktureres.

Viktig om forhåndsvarsel: Gebyr for forhåndsvarsling av forkjøpsrett påløper ved innsending av forhåndsvarsel til Avd. Forkjøp. Faktura vil bli sendt til salgsansvarlig etter 90 dager, dersom boligen fortsatt er usolgt.

Dersom du har spørsmål om våre rutiner ta gjerne kontakt med en av våre konsulenter i OBOS, Avdeling Forkjøp, tlf 22865500.

Husordensregler for borettslaget Store Blå

1. Hensikt

Husordensreglene har til hensikt å skape gode forhold innen borettslaget og mellom naboer. I tillegg er hensikten å verne om eiendommens anlegg og fellesutstyr.

2. Endring av husordensregler

Forslag til endringer eller supplement til husordensreglene må leveres skriftlig til styret.

3. Tolkninger

Ved tvister foretas tolkning av husordensreglene av borettslagets styre.

4. Ansvar

Andelseier plikter å følge husordensreglene, og er ansvarlig for at de overholdes av alle i husstanden og andre som gis adgang til leiligheten.

Vesentlige brudd på husordensreglene er å anse som mislighold av andelseiers forpliktelser overfor borettslaget.

5. Hensyn til øvrige beboere

Enhver beboer plikter å påse at leiligheten brukes slik at det ikke oppstår ulempe eller ubehag for andre beboere.

Det skal være alminnelig ro mellom kl. 23:00 og 07:00. Spesielt må det vises aktsomhet i den varme årstid når man har åpne dører og vinduer.

Ved større private arrangementer, bør naboer varsles i god tid. Et slikt varsel tilsidesetter ikke det alminnelige nabohensyn. Vinduer og dører bør holdes mest mulig lukket under slike arrangementer

Hamring, boring og annet arbeid som skaper støy må skje til tider der det er til minst mulig sjenanse for naboene. På søndager og helligdager bør støyende arbeider unngås.

Det er ikke tillatt å røyke i heisen og de innvendige fellesområdene.

6. Brannforebyggende sikkerhet

I følge forskrift om brannforebyggende tiltak og branntilsyn, skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler, samt manuelt slokkingsutstyr i form av enten pulverapparat Eller brannslange. I våre leiligheter er det installert røykvarsler og brannslange. Disse anses som fast installasjon, og skal ikke fjernes fra boligen. I tillegg er det også montert sprinkleranlegg i alle leiligheter.

Det er andelseierens ansvar å kontrollere at utstyret er i orden. Andelseier er ansvarlig for at det utføres funksjonskontroll på egne røykvarslere minst en gang pr. år.

Dersom utstyret er defekt, meldes dette skriftlig til styret.

7. Postkasseskilt

Hver beboer plikter å påse at postkassen er utstyrt med riktig navn på beboer. Kun skilt som er bestemt av styret godtas

8. Avfallshåndtering

Det er ikke tillatt å sette fra seg større avfall som ikke går i søppeldunkene eller sjaktene. Spesialavfall som vaskemaskiner, TV-apparat, kjøleskap, trevirke etc. er beboerne selv ansvarlig for å frakte bort for egen regning. Dette gjelder også for avfall etter oppussing.

Pappemballasje skal brettes eller skjæres opp slik at det fyller minst mulig.

Ingen form for søppel skal settes på gulvet ved søppelsjaktene.

9. Boder, sykkelrom og fellesområde

Sykkelrommene i U1 og U2 skal holdes ryddige. Det skal ikke hensettes avfall i sykkelrommene. Dør ut til promenade skal alltid være låst.

Boder og tilhørende ganger skal holdes ryddige. Ting som har sjenerende lukt skal ikke oppbevares i bodene. Oppbevaring av brennbare og etsende væsker utover brannvesenets forskrifter er ikke tillatt. Det skal heller ikke stå gjenstander i fellesarealene i bodrommene.

Slukk lyset og lås døren inn til bodene når du forlater området.

Sykler, sportsutstyr, møbler og lignende må ikke hensettes i felles gangområder, trapper eller avsatter. Barnevogner kan plasseres i fellesgang så lenge de ikke sjenerer generell adkomst.

10. Bruksoverlating

Bruksoverlating av leiligheten må godkjennes av styret. Andelseieren har helt ut ansvar overfor borettslaget for alle skader og ulemper som borettslaget eller andelseiere får ved hans bruksoverlating. Ny leietaker må ikke flytte inn før godkjenning fra styret foreligger. Bruksoverlating er maksimum 3 år.

Det er andelseiers plikt å informere ny leietaker om gjeldende husordensregler og vedtekter for borettslaget.

Andelseieren kan overlate bruken av leiligheten, uten tidsbegrensning, til slektninger i rett opp- og nedstigende linje: det vil si barn, barnebarn, foreldre, besteforeldre etc. Det samme gjelder for ektefellens slektninger i både opp- og nedstigende linje.

Når andelseieren selv har bodd i boligen i minst ett av de to siste årene, kan bruken av boligen overlates til andre i opp til tre år. Forlenget bruksoverlating krever styrets samtykke. Botiden på ett år kan også oppfylles av andelseierens slektninger, som nevnt i forrige punkt.

Andelseieren kan også, uavhengig av hvor lenge han eller hun har bodd der, leie ut boligen til andre ved midlertidig fravær som følge av for eksempel nytt arbeidssted, militærtjeneste, utdanning, sykdom eller lignende.

I den gamle borettslagsloven ble begrepet «fremleie» brukt om å leie ut borettslagsleiligheten, men i den gjeldende loven fra 2003 heter det «overlating av bruk». Det er styret i borettslaget som formelt godkjenner slik utleie.

11. Fyrverkeri

Enhver bruk av fyrverkeri på borettslagets eiendom er forbudt

12. Balkonger

Det er ikke tillatt å kaste ting fra balkongene. Dette gjelder alle slags ting, f. eks. mat, sigarettneiper eller risting av tøy og tepper.

Det er ikke tillatt med parabol antenner.

Bruk av kullgrill eller engangsgrill er strengt forbudt. Bruk av elektrisk grill eller gassgrill kan tillates dersom det ikke er til sjenanse for naboene.

13. Innmelding av feil

Feil ved heiser, garasjeport og annet felles utstyr meldes styret, vaktmester eller OBOS Hetland BBL. Beboerne anmodes om å ikke presse opp dørene i heisene, la dørene gli fritt. Den enkelte beboer har ikke anledning til å rekvirere service/ reparasjoner på borettslagets eiendom.

Oppståtte skader på blokker eller anlegg bør meldes til styret straks.

14. Kjøring/ Parkering

Det er ikke tillatt å kjøre inn på felles uteområde uten tillatelse fra styret. Det er heller ikke tillatt å parkere på felles uteområde. Nøkkel til port vil bli utlevert av et av styrets medlemmer mot et depositum.

Dette gjelder ikke utrykningskjøretøy og nødvendig syketransport.

15. Dyrehold

Det er ingen særskilte restriksjoner på dyrehold, men det forutsettes at dyreholdet ikke er til unødig sjenanse eller bryderi for de øvrige beboere.

Lufting av dyr bør i utgangspunktet skje utenfor borettslagets område. Skulle det likevel skje at dyr gjør sitt "fornødne" på borettslagets område, må det fjernes øyeblikkelig.

16. Reklame

Reklame skal ikke kastes på gulvet i 1. etasje. Beboere må kaste det i papirsjakten. Selv om man har på "ønsker ikke reklame" på postkassen, er man ikke garantert at ting ikke blir lagt i den.

17. Diverse

Alle saker som ønskes tatt opp, må sendes skriftlig til et av borettslagets styremedlemmer.

Bilhjul, frostvæske etc. skal ikke oppbevares i garasjen – bruk eventuelt boden.

Vannklosetter og avløp må ikke brukes til avhending av bleier, bind o.l. eller på annen måte som kan føre til forstoppelse av, eller skade på avløp.

Det må heller ikke slås ut ildsfarlige eller særlige aggressive væsker.

Protokoll til årsmøte 2026 for BORETTSLAGET STORE BLÅ

Organisasjonsnummer: 982078172

Møtet ble avholdt 20. april kl. 18:00, Rennesøygata 15.

Antall stemmeberettigede som deltok: 13

Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 0

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak:

Atle Rise er valgt.

✓ Vedtatt.

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak:

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

✓ Vedtatt.

3. Valg av protokollvitner

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Styrets innstilling

Velges i generalforsamling

Forslag til vedtak:

Espen Wiig Nybø og Aleksander Kristensen er valgt.

✓ Vedtatt.

4. Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes

✓ Vedtatt.

5. Årsrapport og årsregnskap

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak:

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

✓ Vedtatt.

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 170 000

Forslag til vedtak:

Styrets godtgjørelse settes til 170 000

✓ Vedtatt.

7. Endring av vedtekters pkt. 8

Styret foreslår å endre antall varamedlemmer fra tre (3) til et spenn på én til tre (1-3) varamedlemmer.

Bakgrunnen for forslaget er manglende engasjement blant eierne, som gjør det utfordrende å rekruttere pålagt antall varamedlemmer.

Formålet med endringen er å gi større fleksibilitet ved valg av varamedlemmer, samtidig som styret sikres nødvendig kontinuitet.

Styret foreslår følgende endring i borettslagets vedtekter:

Nåværende tekst:

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2 andre medlemmer med **3 varamedlemmer**.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret skal velge nestleder blant sine medlemmer.

Ny tekst:

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2 andre medlemmer med **1-3 varamedlemmer**.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret skal velge nestleder blant sine medlemmer.

Forslag til vedtak:

Vedtekter endres som foreslått av styret.



Vedtatt. Enstemmig vedtatt

8. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:

Atle Rise

Følgende stilte til valg:

Atle Rise

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:

Aleksander Kristensen

Espen Wiig Nybø

Egil Aarstad Riveland

Følgende stilte til valg:

Aleksander Kristensen

Espen Wiig Nybø

Egil Aarstad Riveland

9. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år.

Innstilling

Velges i generalforsamling

Delegat (1 år)

Følgende ble valgt:

Atle Rise

Følgende stilte til valg:

Atle Rise

Varadelegat (1 år)

Følgende ble valgt:

Kristina Skåras

Følgende stilte til valg:

Kristina Skåras



Stavanger
kommune

Kommunale opplysninger

Dato:	13.07.2026	Produsert av:	Mathias Gitmark
-------	------------	---------------	-----------------

Eiendomsinfo

Gnr:	52	Bnr:	746	Fnr:	0	Snr:	0
Adresse:	Badehusgata 43, 4014 STAVANGER						

Veiadkomst

Ankomst fra:		Merknad:
Offentlig vei	☐	
Privat vei	☒	Gnr/bnr 52/724, 52/422
Felles privat vei	☐	
Ingen veiadkomst	☐	
Uavklart eierforhold	☐	

Tilkobling til vann og avløp

Er eiendommen tilkoblet offentlig vann?	Ja ☒	Nei ☐
Merknad:		

Er eiendommen tilkoblet offentlig avløp?	Ja ☒	Nei ☐
Merknad:		

Har eiendommen vannmåler?	Ja ☒	Nei ☐
Merknad:	Felles for borettslaget	

Kommunale avgifter

Informasjon

Feiing og tilsyn faktureres 2 ganger i året (i februar og august) selv om du har valgt månedlig fakturering.

Borettslag og en del seksjonerte eiendommer har felles faktura. Disse vil ikke vises i rapporten. De kommunale avgiftene vil da være en del av husleien.

For spørsmål vedrørende restanser eller kommunale avgifter, vennligst kontakt Regnskap og Lønn på e-post ut.faktura@stavanger.kommune.no.

Grunnkart

Adresse: Badehusgata 43, 4014 STAVANGER
Gnr/Bnr: 52/746/0/0
Dato: 2026-07-09
Målestokk: 1:1,000

Stavanger
kommune



Velkommen til

Nordvik Stavanger

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

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

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



Boligkjøperpakke - Leilighet og fritidsleilighet

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

Eksklusivt
for Nordviks
kunder



Boligkjøperpakke Leilighet

For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

Boligkjøperpakke Leilighet +

For eiendommer med felles bygningsforsikring.

Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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



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



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 Forsikring AS

Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**

Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**

Telefon: **915 08 880**

Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**



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 eiendom (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, varmpumper 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 tuner/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 garderobebehyller 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, persienn 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. Fastmontertveggglader/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. Brannslukningsapparat, 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.



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.

Budskjema

Bud mottatt: ____ / ____ - ____ kl. ____

Adresse: Badehusgata 43 4014 STAVANGER
Matrikkel: Gnr 52, bnr 746 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 besøkt 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



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!



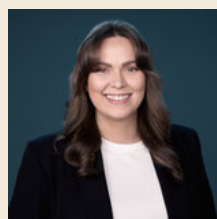
(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Denne boligen er presentert av:



Espen Johnsen

Eiendomsmeglerfullmektig
Nordvik Stavanger
johnsen@nordvikbolig.no
478 34 200



Thea Edland

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

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

