NORDVIK

# Morteveien 49

2 soverom | 252 kvm | Enebolig



Velkommen til

# Morteveien 49

## Innhold


| | |
|---|---|
| 4 | Nøkkelinformasjon |
| 5 | Planløsning |
| 8 | Bilder |
| 26 | Om boligen |
| 36 | Nabolagsprofil |
| 37 | Tilstandsrapport |
| 58 | Egenerklæringsskjema |
| 64 | Andre vedlegg |
| 71 | Kontaktinfo |
| 74 | Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen |
| 77 | Forbrukerinformasjon om budgivning |
| 78 | Budskjema |


Salgsoppgave produsert 19.08.2026









# Nøkkelinformasjon

Enebolig ved tursti og sjø | Garasje, carport og flott opparbeidet uteområde | Rolig og attraktiv beliggenhet

| | |
|---|---|
| Prisantydning | **6 390 000,-** |
| Omkostninger | **160 840,-** |
| Totalpris | **6 550 840,-** |
| BRA-i | **252 kvm** |
| Soverom | **2** |
| Boligtype | **Enebolig** |
| Byggeår | **1985** |
| Eierform | **Eiet** |

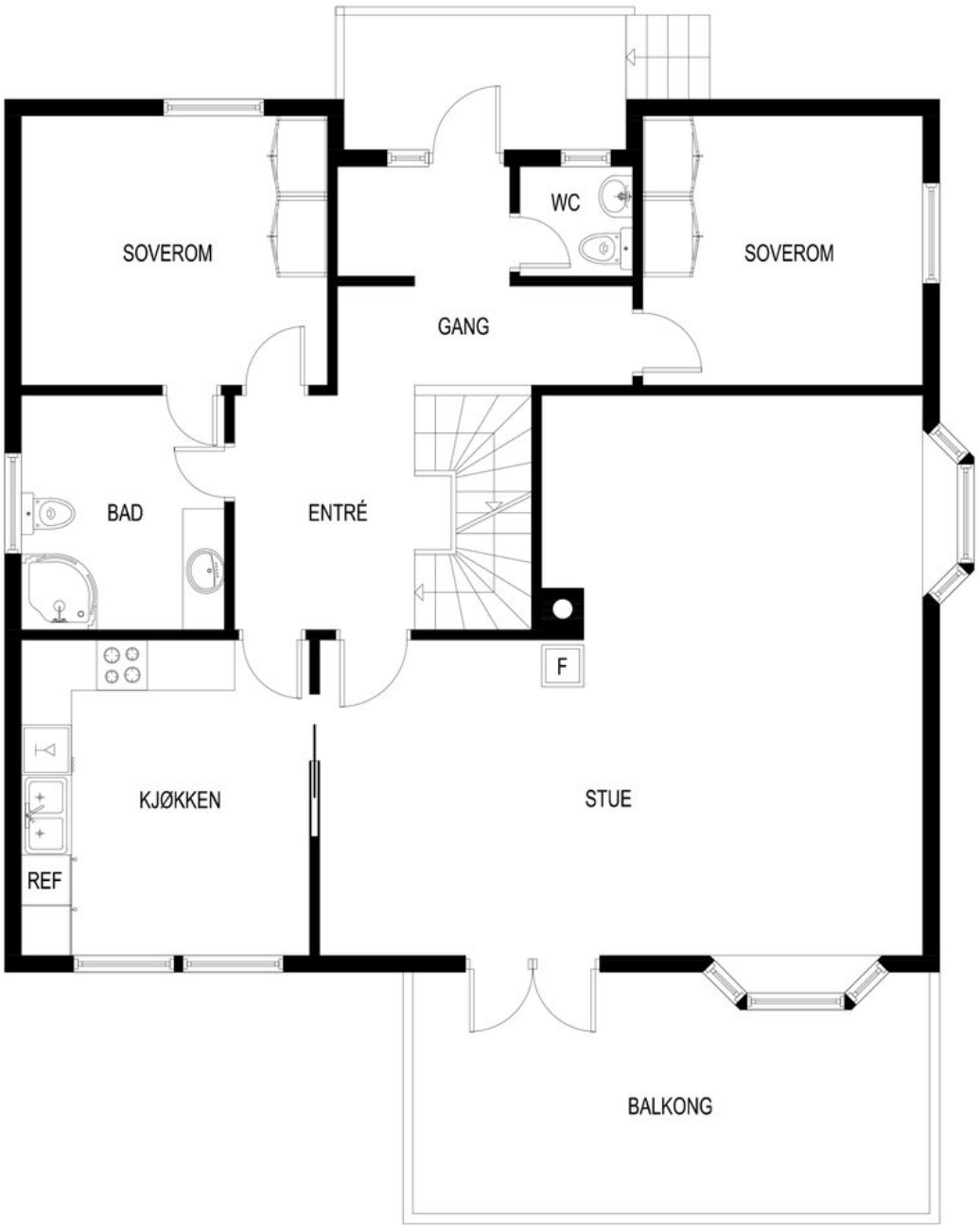
## Kort fortalt

Eiendommen har en attraktiv beliggenhet i et svært ettertraktet og barnevennlig område, i en rolig blindgate og med friområde like i nærheten. Her bor du i fredelige omgivelser med kort vei til sjøen, populære Sandvågen badeplass og flotte rekreasjonsområder. Eneboligen er godt plassert på tomten og har gode solforhold gjennom dagen.

- Romslig stue med god plass til både spisegruppe og sofakrok
- Separat kjøkken med praktisk løsning
- To soverom i 1. etg
- Hovedsoverom med direkte adkomst til bad
- Kjeller med vaskerom, gang og flere boder som gir svært gode oppbevaringsmuligheter
- Innredet 2. etg. med stue, soverom og to boder. Det foreligger ikke dokumentasjon på innredningen av stue og soverom
- Kort avstand til tursti ned mot sjøen
- Gangavstand til skole og barnehage

# Planløsning

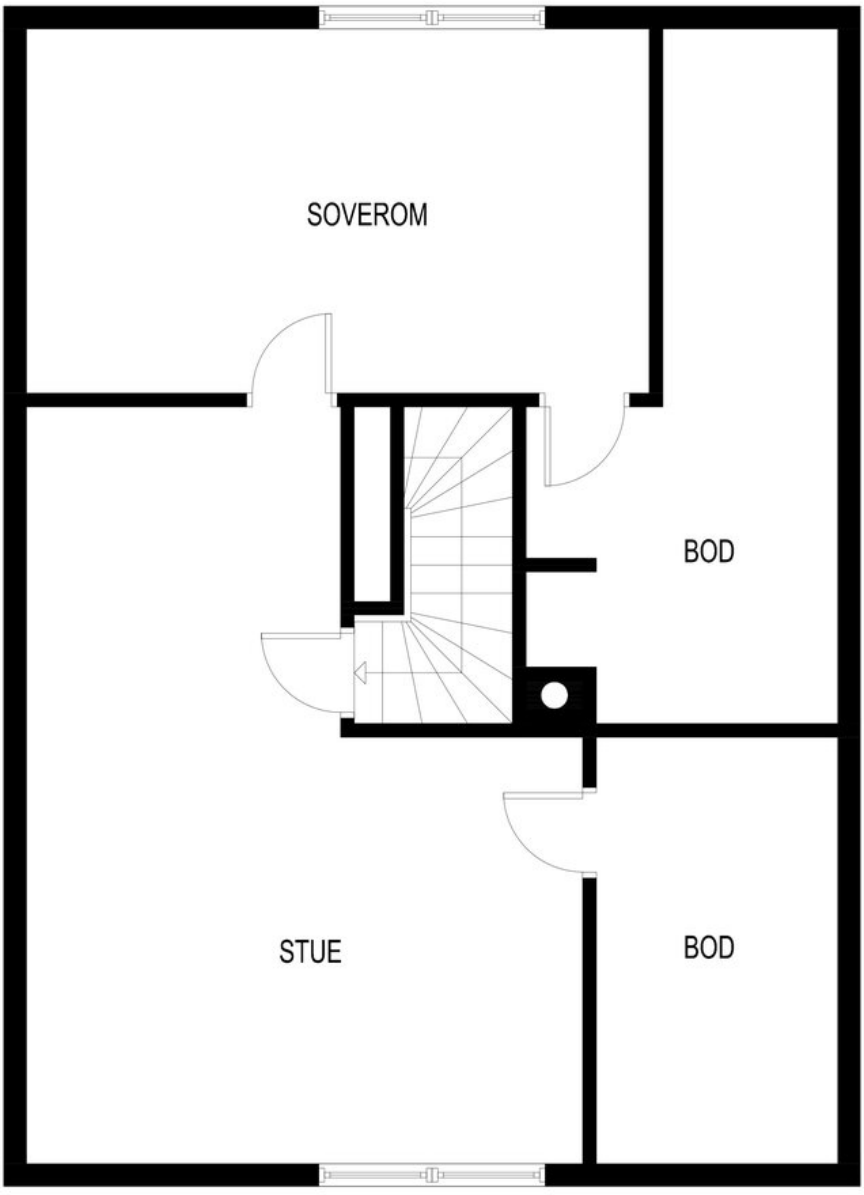
**Underetasje**
BRA-i: 99 kvm
Total BRA: 99 kvm




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

# Planløsning

**2. Etasje**
BRA-i: 47 kvm
Total BRA: 47 kvm




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

# Planløsning

**Underetasje**
BRA-i: 99 kvm
Total BRA: 99 kvm




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

Godt med parkeringsmuligheter i garasje med port, carport og i eget gårdsrom.



















Entréen er romslig og gir god plass til oppbevaring av yttertøy og sko.



I 1. etasje finner du en romslig stue med god plass til både sofagruppe og spisebord, noe som skaper et naturlig samlingspunkt for familien.











Flere vindusflater som slipper inn rikelig med naturlig dagslys.





Fra stuen er det utgang til herlig terrasse.



Terrassen er skjermet for innsyn med god plass til utemøbler.





Terrassen ligger vestvendt med gode solforhold.

Utsikten fra terrassen.








ICONIC


ICONIC









2. etasje er innredet med stue og soverom- ikke godkjent hos kommunen.





Utsikten fra vindu i 2. etasje.



Gang i kjeller





Vaskerom i kjeller

Bod i kjeller







Nærområdet byr på flere lekeplasser og gode rekreasjonsmuligheter for både store og små.





Beliggenheten kombinerer rolige og naturnære omgivelser med nærhet til det man trenger i hverdagen.



# 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**
43-0241/26

**Boligtype og eierform**
Enebolig (Eiet)

**Adresse og betegnelse**
Morteveien 49, 4083 HUNDVÅG
Gnr 5, bnr 682 (ideell andel 1/1) i Stavanger kommune

**Selgere**
Erik Pålikoff Bøifot
Grete Lill Bianco
Terje Bøifot

**Kjøpesum og omkostninger**
6 390 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
159 750,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
160 840,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
180 540,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
6 550 840,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
6 570 540,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))
---

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

## Om boligen

**Byggeår**
1985

**Etasje**
2

**Antall soverom**
2

**Arealer**
BRA-i: 252 kvm
BRA-e: 6 kvm
Totalt BRA: 258 kvm
TBA: 22 kvm

Beskrivelse:

Underetasje:
BRA-i: 99 kvm. Entrè, gang, vaskerom, fire boder og garasje.
Total BRA: 99 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 106 kvm. Gang, stue, kjøkken, bad, to soverom, toalettrom.
BRA-e: 6 kvm. Bod.
Total BRA: 112 kvm.
TBA: 22 kvm. Terrasse

2. etasje:
BRA-i: 47 kvm. To boder, tilleggsdel innredet som stue, soverom- ikke godkjent.
Total BRA: 47 kvm.

**Solforhold**
Vestvendt terrasse med gode solforhold.

**Innhold**
Kjeller: Entrè, gang, vaskerom, fire boder og garasje.
1. etasje: Gang, stue, kjøkken, bad, to soverom, toalettrom.
2. etasje: Stue, soverom og to boder.

**Standard**
Boligen byr på en praktisk og familievennlig planløsning med gode oppholdsrom og rikelig med lagringsplass. I 1. etasje finner du en romslig stue med god plass til både sofagruppe og spisebord, noe som skaper et naturlig samlingspunkt for familien. Kjøkkenet er separat og har en funksjonell løsning med gode arbeidsflater og oppbevaringsmuligheter.

Etasjen rommer også to soverom, hvorav hovedsoverommet har direkte adkomst til badet. Badet er innredet med dusjhjørne, servant i seksjon og toalett, og har flislagte vegger samt våtromsbelegg på gulvet. I tillegg finnes et eget gjestetoalett. Entréen er romslig og gir god plass til oppbevaring av yttertøy og sko.

Kjelleren inneholder vaskerom, gang og flere boder som til sammen gir svært gode oppbevaringsmuligheter og ekstra plass til familiens behov.

I 2. etasje er det innredet med stue, soverom og to boder, noe som gir fleksible bruksområder og ekstra oppholdsareal. Det gjøres oppmerksom på at det ikke foreligger dokumentasjon på innredningen av stuen og soverommet i denne etasjen.

**Parkering**
I garasje med port og carport.

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Vet ikke

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

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Nei
Eventuell kommentar: Vet ikke

**Bygningssakkyndig**
Kristoffer Alvær  Kjønnerød

**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:

Grunnmuren er oppført i betong. Veggkonstruksjonen er oppført i tre og er utvendig kledd med ligende/stående panel. Taket har saltaksform tekket med betongstein. Etasjeskille er et trebjelkelag.
Det gjøres oppmerksom på at selger/fullmektig ikke har bebodd eiendommen(Dødsbo).
Selger har av den grunn ikke spesifikk kunnskap om eiendommen.

Bygningsdeler som har fått TG2:
Fuktsikring og drenering
Boligen er oppført i 1985 med vegger og rom under terreng. Drenering og fuktsikring er ikke skiftet eller utbedret etter opprinnelig byggeår, og har dermed passert forventet teknisk levetid. Ved innvendig inspeksjon er det registrert symptomer på nedsatt funksjon. Dette gir tilstandsgrad 2. Erfaringsmessig kan slike avvik utvikle seg videre, og manglende utbedring vil kunne medføre økt fuktbelastning på konstruksjonen under terreng.
Tiltak: Det anbefales å etablere ny drenering og utvendig fuktsikring av grunnmuren for å redusere risikoen for videre fuktinntrengning.

Grunnmur og fundament
Grunnmuren er oppført i betong med underetasje, og byggegrunnen er ukjent. Det er registrert sprekker, skader eller skjevheter i grunnmuren. Slike forhold kan skyldes setninger eller bevegelser i konstruksjonen, og bør følges opp med nærmere undersøkelser for å avklare årsak og omfang. Uten utbedring kan skadene utvikle seg videre og på sikt medføre fare for fuktinntrengning og redusert bæreevne.
Tiltak: Videre undersøkelser anbefales før kjøp for å avklare tilstand og mulige utgifter. Uten nærmere undersøkelser kan det være risiko for betydelige og uforutsette kostnader.

Rom under terreng
Rommet under terreng er delvis innredet, og det er ikke registrert arbeider utført etter opprinnelig byggeår fra 1985. Ved fuktmåling ble det registrert 18,8 vekt% fuktinnhold i treverket, noe som indikerer tørre forhold uten tegn til skadelig oppfukting på måletidspunktet. Det er likevel påvist forhold som indikerer fuktbelastning mot konstruksjonen, og rom under terreng er spesielt utsatt for fuktinntrekk fra grunn og omkringliggende masser. Slike forhold kan skyldes mangelfull drenering, utilstrekkelig fuktsikring eller kondensproblematikk. Det ble foretatt hulltaking i nedre del av vegg i bod/verksted. Dersom fuktbelastningen ikke følges opp, kan det over tid utvikles fukt- og råteskader i konstruksjonen. Jevnlig kontroll og ettersyn må påregnes da rom under terreng er å anse som en risikokonstruksjon.
Tiltak: Det anbefales å avklare skadeomfanget nærmere. Skadde konstruksjoner bør utbedres, og nødvendige tiltak mot skadedyr må gjennomføres for å hindre videre skadeutvikling og nye angrep.

Balkong, terrasse, platting
Boligen har terrasse som ikke ligger over innvendige rom, og som ikke er tekket. Det er registrert mindre skjevheter og ujevnheter i konstruksjonen, men dette vurderes som begrenset og vanlig ut fra bygningens alder og konstruksjonstype. Det er ikke registrert forhold som tyder på konstruksjonssvikt eller vesentlig redusert funksjon. Det gjøres oppmerksom på at det er ukjent om det er gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår.

Takkonstruksjon og loft
Takkonstruksjonen er et delvis innredet loft fra byggeåret, uten registrerte arbeider etter opprinnelig oppføring. Det er ikke observert svekkelser, vesentlige skjevheter eller nedbøyninger i konstruksjonen, og det er ikke registrert spor etter skadedyr eller fuktkrevende insekter. Taket er kun inspisert fra bakken, noe som begrenser vurderingen, og det kan foreligge skader som først kan avdekkes ved besiktigelse på taket. Det er registrert fuktskjolder, misfarging og/eller forhøyede fuktverdier på innvendige overflater, noe som kan indikere lekkasje, kondens eller annen fuktpåvirkning i konstruksjonen. Dersom forholdet ikke undersøkes nærmere og eventuelt utbedres, kan det utvikle seg til råte- og fuktskader i takkonstruksjonen over tid. Det anbefales videre undersøkelse av fagperson for å avklare årsak og omfang.
Tiltak: Det anbefales nærmere undersøkelser for å avklare årsak, omfang og nødvendige tiltak.

Taktekking
Taket er et saltak tekket med betongstein fra opprinnelig byggeår i 1985 og er inspisert fra bakken. Takvinkelen vurderes som tilstrekkelig for tekkematerialet, og det ble ikke registrert avvik på beslag eller inndekninger rundt pipe og gjennomføringer. Taktekking og undertak har nådd en alder som gir usikkerhet knyttet til fremtidig funksjon, noe som øker risikoen for lekkasjer. Det er registrert begroing på taksteinen, som kan holde på fukt, gi økt frostpåvirkning og bidra til akselerert slitasje. Dersom det ikke foretas tiltak, kan lekkasjer over tid føre til omfattende og kostbare skader på underliggende konstruksjoner.
Tiltak: Det anbefales full utskifting av taktekkingen som følge av registrerte skader, funksjonssvikt og redusert tetthet. I forbindelse med arbeidene bør også tilstøtende konstruksjoner kontrolleres for eventuelle følgeskader.

Ildsted/Skorstein innvendig i boligen
Boligen har elementpipe, og det foreligger ingen tilsynsrapport fra brannforebyggende enhet nyere enn 5 år. Feie- eller sotluke er plassert for nær brennbart materiale, og mer enn to sider av elementpipen er innkledd, slik at pipevangene er tildekket i strid med gjeldende krav til frie overflater rundt skorsteinen. Forholdene representerer en brannfare og bør utbedres for å sikre forsvarlig avstand og tilstrekkelig varmeavgivelse fra skorsteinen. Det anbefales at kvalifisert fagperson vurderer og utbedrer avvikene.

Kjøkken - Overflater og innredning
Slitasje og skader på kjøkkeninnredningen fører til redusert funksjon og levetid, samt økt behov for vedlikehold, reparasjon eller utskifting av deler av innredningen.

Kjøkken - Trekk
Kjøkkenet har mekanisk avtrekk. Det er registrert avvik på avtrekket. Dersom avviket ikke utbedres, kan det medføre redusert avtrekksfunksjon og dårligere luftkvalitet på kjøkkenet. Nærmere undersøkelse og utbedring anbefales.
Tiltak: Det anbefales å etablere eller forbedre avtrekk over koketopp for å sikre tilfredsstillende ventilasjon og fjerning av fukt og matos.

Toalettrom
Toalettrommet har naturlig ventilasjon. Ved funksjonstest med papirark/røykampulle ble det påvist manglende eller utilstrekkelig avtrekk. Det ble ikke registrert fukt eller skader på toalett, utstyr eller innredning. Utilstrekkelig ventilasjon kan over tid gi økt risiko for fuktopphopning og dårlig luftkvalitet i rommet.
Tiltak: Det anbefales å oppgradere ventilasjonen til mekanisk løsning for bedre luftutskiftning.

Avløpsrør
Avløpsrørene er utført i plast, og det er ikke registrert manglende lufting over tak eller tegn til sen eller redusert avrenning fra tappesteder. Det er ikke gjennomført arbeider på avløpsanlegget etter byggeåret. Rørene har imidlertid nådd en alder som gir usikkerhet om gjenværende brukstid og fremtidig funksjon. Med bakgrunn i alderen må det påregnes at anlegget vil kreve utskifting eller oppgradering på sikt. Grunnet alder anbefales det rørinspeksjon for å stadfeste tilstand og eventuelle tiltak for skjulte rør og rør under grunn.

Vannledninger
Vannledningene er utført i kobber og er fra byggeåret i 1985. Det er ikke registrert unormalt redusert vanntrykk ved samtidig tapping, og stoppekranen fungerer tilfredsstillende. Det er avdekket manglende isolering av synlige vannrør på steder hvor det er risiko for frost eller kondens, noe som over tid kan medføre frostskader eller kondensdannelse med påfølgende fuktproblemer. Vannrørene har videre nådd en alder som gir usikkerhet knyttet til fremtidig funksjon, og det må påregnes utskiftning på sikt. Utbedring av isolering anbefales, og alderen tilsier at tilstanden bør følges opp.
Tiltak: Videre undersøkelser anbefales før kjøp for å avklare tilstand og mulige utgifter. Uten nærmere undersøkelser kan det være risiko for betydelige og uforutsette kostnader.

Varmtvannsbereder
Varmtvannsberederen er plassert på gulv i vaskerom. Det er ikke registrert tegn til lekkasje, drypp eller fuktskjolder ved bereder. Berederens alder er ukjent, men på grunn av boligens alder kan det ikke utelukkes at den er eldre enn 20 år, noe som gir usikkerhet knyttet til gjenværende levetid og fremtidig funksjon. Erfaringsmessig øker faren for lekkasje og driftsstans med berederens alder, og utskifting må påregnes.

Bygningsdeler som har fått TG3:
Terrengforhold
Terrenget rundt boligen er flatt eller faller inn mot grunnmuren, noe som gir økt vannbelastning mot grunnkonstruksjonen. Forholdet er vurdert til tilstandsgrad 3 iht. vurderingskriteriene. Det ble ikke registrert synlige fuktskader på befaringstidspunktet,

men manglende fall fra bygningen øker risikoen for fuktinntrengning og fuktskader i grunnmur og kjeller over tid. Tiltak for å etablere fall bort fra bygningen bør vurderes. Bortledning av takvann ble ikke funnet mangelfull.
Tiltak: Terrengforholdene bør holdes under observasjon, spesielt i perioder med mye nedbør og snøsmelting. Dersom det registreres at overflatevann ledes mot grunnmur, bør tiltak for å etablere tilstrekkelig fall bort fra bygningen vurderes.

Vinduer og dører
Vinduer og ytterdør er fra byggeåret 1985, mens terrassedøren er skiftet i 2020. Det er påvist værslitte karmer med fukt- og råteskader i treverket, vurdert å skyldes værpåvirkning og manglende vedlikehold over tid. Videre er det registrert råteskader på belistning rundt enkelte vinduer. Isolerglassrutene er over 35 år gamle, og det må påregnes at slike ruter kan punktere. Punkterte glass er ikke registrert, men slike forhold er vanskelige å oppdage uten spesielle lysforhold. Dersom påviste råteskader ikke utbedres, vil skadeomfanget øke over tid og kunne medføre behov for utskifting av vinduer og belistning.
Tiltak: Kostnadsestimat er satt for utskiftning av alle vinduer.

Yttervegg og fasade
Boligen har yttervegger i trekonstruksjon med liggende og stående kledning fra byggeåret 1985, uten registrerte senere arbeider. Det er registrert råteskader på kledningen flere steder, samt manglende musetetting i nedkant av kledning. Råteskader svekker kledningens funksjon og kan spre seg dersom skadede partier ikke skiftes ut. Manglende musetetting kan gi inntrengning av skadedyr i konstruksjonen. Utbedring av skadet kledning og etablering av musetetting bør påregnes.
Tiltak: Det anbefales utbedring eller utskifting av kledningen som følge av registrert funksjonssvikt og alvorlige avvik. I forbindelse med arbeidene bør også skjulte konstruksjoner kontrolleres for eventuelle følgeskader.

Renner og nedløp
Det er registrert synlige avvik på takrenner og nedløp. Takrenner og nedløp er fra byggeåret og har nådd en alder hvor utskifting må påregnes. Manglende utbedring kan medføre at overvann ikke ledes bort som forutsatt, med påfølgende risiko for fuktbelastning på fasade og grunnmur. Det anbefales at renner og nedløp utbedres eller skiftes ut.
Tilak: Kostnadsestimat er satt omtrentlig for utskiftning av renner og nedløp.

Våtrom: Vaskerom -
Når et våtrom har behov for total oppgradering, må man påregne at tettesjikt, sluk, overflater og eventuelt underliggende konstruksjonsfornyes. Inntil dette er gjort, er det risiko for at trenger inn i konstruksjonen, med påfølgende råte- og soppskader. Skadeomfanget i skjulte konstruksjoner er ikke fullt avklart og kan være større enn det som er synlig.
Tiltak: Det anbefales full oppgradering av våtrommet, der tettesjikt, sluk og overflater etableres på nytt etter gjeldende krav til våtrom. Ved oppgradering bør underliggende konstruksjon kontrolleres for fukt- og følgeskader, og eventuelle skader utbedres.

Våtrom: Bad -
Hulltaking fra tilstøtende rom er ikke foretatt, da dette ikke var fysisk mulig på grunn av tilliggende konstruksjoner. Det er i stedet utført overflatesøk med Protimeter MMS3 i nærliggende konstruksjoner uten utslag, og det ble ikke registrert fukt fra tilstøtende rom eller inne på våtrommet. Det er heller ingen visuelle observasjoner som tyder på lekkasjer.
Tiltak: Det anbefales full oppgradering av våtrommet, der tettesjikt, sluk og overflater etableres på nytt etter gjeldende krav til våtrom. Ved oppgradering bør underliggende konstruksjon kontrolleres for fukt- og følgeskader, og eventuelle skader utbedres.

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
Ingen

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

Det er manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger:
Carport plassering samsvarer ikke med byggegodkjente tegninger.

Det er avvik på rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav:
Rekkverk ved trapp er utført i henhold til krav som gjaldt på oppføringstidspunktet, men tilfredsstiller ikke dagens krav til høyde, åpninger mellom spiler og/eller håndløper. Selv om løsningen var forskriftsmessig ved oppføring, medfører avvik fra dagens krav økt risiko for fallulykker, særlig for barn, samt redusert sikkerhet ved bruk av trappen. Det er ikke krav om utbedring av forholdet slik det fremstår i dag. Likevel anbefales det å vurdere oppgradering av rekkverket for å oppnå et sikkerhetsnivå i tråd med dagens krav.

Det er avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp:
Rekkverk oppfyller ikke dagens krav til høyde, og gir dermed ikke tilstrekkelig sikring.
Avviket medfører økt risiko for fallulykker, særlig for barn, samt redusert sikkerhet ved bruk av arealet.
Det anbefales å oppgradere rekkverket slik at det tilfredsstiller dagens krav til høyde. Tiltak bør utføres av fagkyndig.

**Innbo og løsøre**
Hvitevarer på kjøkken som komfyr, oppvaskmaskin og kombiskap medfølger i handelen.
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 krav om forsvarlige radonnivåer i utleieboliger. Er det ikke gitt opplysninger om at selger har kunnskap om eiendommens randonnivå, vil kjøper overta risikoen for radonnivået i boligen/utleieenheten. For mer informasjon se https://dsa.no/radon

# Energi og oppvarming

**Energimerking**
Selger har ikke energimerket boligen i forbindelse med salget. Kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått, jf. forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

**Oppvarming**
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
Vedovn og varmepumpe i stuen.
Varmekabler i gang i 1. etasje.

Manglende brannsikker plate på gulv foran sotluke

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

# Økonomi

**Kommunale avgifter**
Kr 26 568,-pr. 2026

Kommunale avgifter inkluderer:
- Eiendomsskatt kr. 3 043,-
- Feie og tilsynsgebyr kr. 495,-
- Renovasjon kr. 8 551,-
- Vann og avløp kr. 14 479,-

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

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

- Årlig bygningsforsikring
- Strøm
- Kabel-tv/internett

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

**Formuesverdi**
Primærbolig: Kr 2 349 647,- pr. 2025
Sekundærbolig: Kr 9 398 586,- pr. 2025
Formuesverdien er beregnet ved hjelp av Skatteetatens boligkalkulator, og det tas forbehold om feil ved beregningen.

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

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

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

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

**Forsikring**
If
Polisenr: 0854287

# Tomt

**Beskrivelse av tomt**
Tomtestørrelse: 458 kvm (Eiertomt)
Eiendomsgrensa er oppgitt til å være noe nøyaktig, med en oppmålingsnøyaktighet på 13cm eller bedre. Det gjøres oppmerksom på at eiendommen strekker seg over eiendommens tomtegrenser mot vest. Informasjon angående tomtens størrelse blir hentet fra grunnkartet, innhentet fra Stavanger Kommune.

**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**
Morteveien 49 ligger i et etablert og familievennlig boligområde på Skeie på Hundvåg. Her bor man i rolige

omgivelser med nærhet til sjøen, grønne friområder og fine turmuligheter ved blant annet Sandvågen og Lundsneset. Nærområdet byr på flere lekeplasser og gode rekreasjonsmuligheter for både store og små.

Det er kort vei til Skeie skole, barnehager og ulike fritidsaktiviteter, noe som gjør beliggenheten særlig godt egnet for barnefamilier. Dagligvarebutikker og øvrige servicetilbud finnes i nærområdet, mens Hundvågkrossen tilbyr et bredere utvalg av butikker, treningssenter og andre hverdagstilbud.

Området har gode bussforbindelser til Stavanger sentrum og øvrige bydeler. Med bil er det enkel adkomst via Hundvågtunnelen og Bybrua, og Stavanger sentrum nås på kort tid. Beliggenheten kombinerer rolige og naturnære omgivelser med nærhet til det man trenger i hverdagen.

**Offentlig kommunikasjon**
God offentlig kommunikasjon.

**Skoler og barnehager**
Se vedlagt nabolagsprofil.

Ta kontakt med skolekontoret for nærmere informasjon

# Offentlige forhold

**Ferdigattest/brukstillatelse**
Det foreligger midlertidig brukstillatelse for eiendommen datert 19.02.1986. Midlertidig brukstillatelse dokumenterer at boligen lovlig kan brukes, men at det gjenstår arbeider før ferdigattest kan utstedes. For å kunne søke om ferdigattest må det gjennomføres følgende tiltak på eiendommen:

1. Planering av terreng med fall fra huset.
2. Beslag på toppen av grunnmurplater.
3. Terrasse ut fra stue.
4. Garasjetak må være gasstett (fuges).
5. Mellom garasje og bolig må det være sluse med B-15 dører.
6. Isolasjon av kjellerytterveggger.
7. Attest byingeniøren.

Det gjøres oppmerksom på at det ikke utstedes ferdigattest for ikke-avsluttede byggesaker/ byggemeldinger som er fra før 1998.

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

Det foreligger godkjente byggetegning datert 27.11.1985.
1. etasje samstemmer med dagens situasjon og planløsning.
Underetasjen har følgende avvik: Hobbyrom er mindre enn hva bygnings tegning viser.
Det foreligger ingen tegning på innredning av loft/2. etasje. I dag er denne etasjen innredet med stue, soverom og to boder. Denne etasjen anse som tilleggsdel til eiendommen. Det foreligger ingen dokumentasjon hos kommunen på at stue og soverom er innredet i ettertid.

Det foreligger tegning på garasje datert 12.02.1987. Denne tegningen samstemmer ikke med dagens situasjon og planløsning.
Det er i dag et utbygg fra boligen mot sør samt carport. Det foreligger ingen dokumentasjon på oppføring av dette hos kommunen.

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

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

**Regulerings- og arealplaner**
Eiendommen følger reguleringsplanen "Vestre del av Skeisvika." med plan id 1006, ikrafttredelse 20.06.2002 der området er avsatt til boliger og kjørevei.

Eiendommen følger "Kommuneplanens arealdel 2023-2040" med planid KP 2023-2040 ikrafttredelse 28.06.2024 der området avsatt til boligbebyggelse.

**Boplikt**
Det er ikke boplikt for eiendommen.

**Konsesjon**
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

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

**Tinglyste heftelser og rettigheter**
På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

1103/5/682:
10.06.1985 - Dokumentnr: 11024 - Erklæring/avtale PLIKTIG MEDLEMSKAP I HUSEIERFORENING/VELFORENING M.V.
Forklaring: Eiendommen er pålagt pliktig medlemskap i en huseierforening/velforening. Dette kan innebære plikt til å følge foreningens vedtekter og betale fastsatte kontingenter eller bidra til drift og vedlikehold av fellesområder og fellestiltak. Kjøper overtar medlemskapet og de tilhørende forpliktelsene. Det henvises til det tinglyste dokumentet for nærmere informasjon.

10.06.1985 - Dokumentnr: 11024 - Bestemmelse om bebyggelse
Forklaring: Det er tinglyst en bestemmelse om bebyggelse på eiendommen. Bestemmelsen kan

inneholde vilkår eller begrensninger knyttet til oppføring, plassering, utforming eller bruk av bebyggelsen. Kjøper overtar eiendommen med denne heftelsen. Det henvises til det tinglyste dokumentet for nærmere informasjon om innhold og omfang.

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

# Øvrige kjøpsforhold

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

Selger leverer eiendommen i ryddig. Det vil ikke bli ytterligere utvask av boligen før overdragelse.

**Overtagelse**
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

**Dødsbo**
Boligen selges som dødsbo og selger har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor eksistere feil, skader eller andre forhold ved boligen som ikke er spesifikt opplyst i salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å undersøke boligen særlig grundig.

**Sentrale lover**
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

kvm.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

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

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

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

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

# Om oppdraget

**Meglers vederlag**
Vederlag:
Provisjon: 1,00% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 63 900,-
Grunnpakke Hus kr. 10 900,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 26 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 8 500,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 0,-
Økt annonsekostnad på FINN.no for boliger over 5 MNOK kr. 1 000,-

Utlegg:
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 5 300,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 15 000,-

Samlet skal selger betale kr. 140 000,- 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 20. august 2026

**Ansvarlig megler**
Thomas Birkeland, Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 91155429

**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.

# Morteveien 49

Nabolaget Skeie - vurdert av 94 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

## Skoler

| | |
|---|---|
| **Skeie skole (1-7 kl.)**<br>411 elever, 22 klasser | 6 min<br>0.5 km |
| **Hundvåg skole (1-7 kl.)**<br>447 elever, 21 klasser | 16 min<br>1.3 km |
| **Roaldsøy skole (1-7 kl.)**<br>143 elever, 9 klasser | 9 min<br>3 km |
| **Lunde skole (8-10 kl.)**<br>201 elever, 15 klasser | 9 min<br>0.7 km |
| **Austbø skole (8-10 kl.)**<br>278 elever, 20 klasser | 17 min<br>1.4 km |
| **St. Olav videregående skole**<br>790 elever, 34 klasser | 12 min<br>8.3 km |
| **Stavanger katedralskole**<br>375 elever | 13 min<br>8.6 km |

## Offentlig transport

| | |
|---|---|
| **Brosmeveien**<br>Linje 1, X60, X74, 100, 101 | 3 min<br>0.2 km |
| **Stavanger stasjon**<br>Linje F5, L5 | 12 min<br>8.2 km |
| **Stavanger Sola** | 21 min |

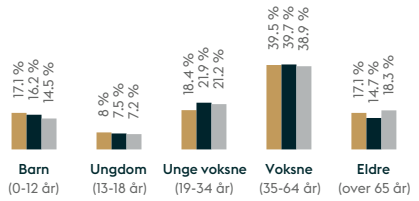
## Barnehager

| | |
|---|---|
| **Torsahagen barnehage (1-5 år)**<br>32 barn | 9 min<br>0.8 km |
| **Skeiehagen barnehage (1-5 år)**<br>71 barn | 9 min<br>0.8 km |
| **Espira Scala Hundvåg barnehage...**<br>79 barn | 13 min<br>1.1 km |

## Dagligvare

| | |
|---|---|
| **Kiwi Øysenteret** | 9 min |
| **Kiwi Hundvåg** | 10 min |

## Aldersfordeling




| Område | Personer | Husholdninger |
|---|---|---|
| Skeie | 1 094 | 443 |
| Stavanger/Sandnes | 229 178 | 103 563 |
| Norge | 5 425 412 | 2 654 586 |

**Opplevd trygghet**
Veldig trygt 88/100

**Kvalitet på skolene**
Veldig bra 78/100

**Naboskapet**
Godt vennskap 71/100

## Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss

## Sport

| | |
|---|---|
| Skeiehagen balløkke | 4 min |
| Kråkeneset balløkke | 7 min |
| NO LIMITS SPORT & Fitness | 19 min |
| Pulz Tr.senter Hundvåg | 24 min |

*«Koselige naboer, fint miljø, kort vei til flere barnehager og skole, samt butikkene.»*

— Sitat fra en lokalkjent

**Kollektivtilbud**
Veldig bra 92/100

**Turmulighetene**
Nærhet til skog og mark 92/100

**Støynivået**
Lite støynivå 92/100




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

# Morteveien 49
# 4083 HUNDVÅG

## Tilstandsrapport
## Eierskifte

| | |
|---|---|
| Boligtype: | Enebolig |
| Byggeår: | 1985 |
| BRA: | 258 $m^2$ |
| BRA-i: | 252 $m^2$ |
| Rapportdato: | 18.8.2026 (Gyldig til 18.8.2027) |



## Samlet vurdering

| TG-0 | TG-1 | TG-2 | TG-3 | TG-IU |
|---|---|---|---|---|
| 0 | 3 | 13 | 6 | 0 |


Supertakst

GNR: 5 BNR: 682

Kristoffer Kjønnerød
Takstingeniør
Taksering SørVest AS

kristoffer@takseringsorvest.no
92840977

Morteveien 49
4083 Hundvåg

# 1. Tilstandsgradene

| | |
|---|---|
| TG-0 | **Tilstandsgrad 0: Ingen avvik**<br>Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen. |
| TG-1 | **Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik**<br>Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler. |
| TG-2 | **Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik**<br>Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader |
| TG-3 | **Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik**<br>Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd |
| TG-IU | Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig. |

# 2. Om rapporten

## Om rapporten

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (Tryggere bolighandel). Tilstandsgrader (TG) er fastsatt i tråd med kriteriene i NS 3600:2025.

Bygningsdeler, komponenter eller forhold som ikke omfattes av forskriftens minimumskrav, men som er inkludert i denne rapporten, er vurdert etter NS 3600:2025.

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

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

## Struktur og referansenivå

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

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

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

## Takstrapporten

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

## Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

## Hvordan undersøkelsene skal skje

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

## Metode for aldersvurdering

Aldersvurderinger av bygningsdeler er utført i henhold til NS 3600:2025 Tillegg C. For den enkelte bygningsdel er relevant tabell i Tillegg C lagt til grunn. Vurderingen baseres på registrert byggeår eller dokumentert rehabiliteringsår.

Dersom eksakt alder ikke er dokumentert, er byggeår lagt til grunn. Når alderskriteriet for usikker fremtidig funksjon er nådd eller passert, angis dette særskilt under aktuell bygningsdel og inngår i grunnlaget for fastsettelse av tilstandsgrad.

# 3. Rapportsammendrag

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

## Bygningsdeler med TG3

| Bygningsdel | Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad |
|---|---|
| Terrengforhold | - Tilnærmet flatt tomt. |
| Vinduer og dører | - værslitte karmer med behov for vedlikehold<br>- råteskader i karmer<br>- skader i tilknytning til beslag/vannbord<br>- eldre enn 35 år med usikker gjenværende levetid |
| Yttervegg og fasade | - spredte råteskader i kledningen<br>- slitasje/sprekker i kledningen<br>- manglende musetetting i nedkant av kledningen |
| Renner og nedløp | - nedbøy i takrenner<br>- lekkasje fra takrenner<br>- skader eller deformasjoner |
| Våtrom: Vaskerom - | TG settes grunnet alder og tilstand. |
| Våtrom: Bad - | TG settes grunnet alder og tilstand. |

## Bygningsdeler med TG2

| Bygningsdel | Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad |
|---|---|
| Fuktsikring og drenering | - forhøyet fuktnivå i overflater<br>- punktvis avflassing eller utfelling av salt-/kalkutslag på puss eller maling |
| Grunnmur og fundament | - det registreres riss . |
| Rom under terreng | - fuktskjolder på overflate |
| Balkong, terrasse, platting | TG settes grunnet alder og at terrassen er værslitt. |
| Takkonstruksjon og loft | - fuktpåvirkning med ukjent årsak |
| Taktekking | - mosegrodd<br>- Bygningsdelen har nådd alderskriteriet for usikker fremtidig funksjon |
| Ildsted/Skorstein innvendig i boligen | - Mer enn to sider av elementpipen er innkledd<br>- manglende brannsikker plate på gulv foran sotluke |
| Kjøkken - Overflater og innredning | TG settes grunnet alder og slitasje. |
| Kjøkken - Trekk | - redusert effekt |
| Toalettrom | - kun lufteventil i yttervegg eller oppdriftsventilasjon |
| Avløpsrør | - Avløpsrørene har nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon |

| Bygningsdel | Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad |
|---|---|
| Vannledninger | - vannrør er ikke isolert i områder med risiko for frost<br>- vannrør har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon |
| Varmtvannsbereder | - Bereder har nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon |

## Lovlighet / HMS

Det er manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger

Carport plassering samsvarer ikke med byggegodkjente tegninger.

Det er avvik på rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav

Rekkverk ved trapp er utført i henhold til krav som gjaldt på oppføringstidspunktet, men tilfredsstiller ikke dagens krav til høyde, åpninger mellom spiler og/eller håndløper.

Selv om løsningen var forskriftsmessig ved oppføring, medfører avvik fra dagens krav økt risiko for fallulykker, særlig for barn, samt redusert sikkerhet ved bruk av trappen.

Det er ikke krav om utbedring av forholdet slik det fremstår i dag. Likevel anbefales det å vurdere oppgradering av rekkverket for å oppnå et sikkerhetsnivå i tråd med dagens krav.

Det er avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp

Rekkverk oppfyller ikke dagens krav til høyde, og gir dermed ikke tilstrekkelig sikring.

Avviket medfører økt risiko for fallulykker, særlig for barn, samt redusert sikkerhet ved bruk av arealet.

Det anbefales å oppgradere rekkverket slik at det tilfredsstiller dagens krav til høyde. Tiltak bør utføres av fagkyndig.

# 4. Informasjon om oppdraget

| Befaringsdato | Rapportdato |
|---|---|
| **11.8.2026** | **18.8.2026** |

## Hjemmelshavere

Navn: **Ingve Kåda**

Tilstede ved inspeksjon: **Nei**

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

## Informasjon om bygningssakkyndig

| | | | |
|---|---|---|---|
| Navn: | **Kristoffer Kjønnerød** | Telefon: | **92840977** |
| Firma: | **Taksering SørVest AS** | Epost: | **kristoffer@takseringsorvest.no** |
| Tittel: | **Takstingeniør** | Adresse: | **Halfdan kjerulfs vei 5, 4023 Stavanger** |
| Profesjonsansvarsforsikring: | **Trygg** | | |

**Egne premisser:**

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

## Informasjon om boligen

| | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Adresse: | **Morteveien 49, 4083 Hundvåg** | | | | | | |
| Kommunenr: | **1103** | Gårdsnr: | **5** | Bruksnr: | **682** | Festenr: | |
| Seksjonsnr: | | Andelsnr: | | Leilighetsnr: | | | |
| Byggeår: | **1985** - Midlertidig brukstilatelse | | | | | | |
| Boligtype: | **Enebolig** | | | | | | |

**Generell beskrivelse av boligen:**
Grunnmuren er oppført i betong. Veggkonstruksjonen er oppført i tre og er utvendig kledd med ligende/stående panel. Taket har saltaksform tekket med betongstein. Etasjeskille er et trebjelkelag.
Det gjøres oppmerksom på at selger/fullmektig ikke har
bebodd eiendommen(Dødsbo).
Selger har av den grunn ikke spesifikk kunnskap om
eiendommen.

# 5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

## Bygning: Hovedbygg

### Hovedareal

| Etasje | BRA | BRA-i (internt bruksareal) | BRA-e (eksternt bruksareal) | BRA-b (Innglasset balkong) | TBA (terrasse- og balkongareal) |
|---|---|---|---|---|---|
| Kjeller | **99** | **99**<br>Romfordeling:<br>Entrè, Gang, Vaskerom, 4 Boder, Garasje. | **0** | **0** | **0** |
| 1. etasje | **112** | **106**<br>Romfordeling:<br>Gang, Stue, Kjøkken, Bad, 2 Soverom, Toalett rom. | **6**<br>Romfordeling:<br>Bod | **0** | **22** |
| Loft | **47** | **47**<br>Romfordeling:<br>Stue, Soverom, 2 Boder. | **0** | **0** | **0** |
| **Totalt m²** | **258** | **252** | **6** | **0** | **22** |

# 6. Hovedrapport

## 6.1 Fuktsikring og drenering TG-2

| | |
|---|---|
| Konstruksjonsprinsipp | **Bygning med vegger og rom under terreng** |
| Er hele eller deler av drenering skiftet/utbedret etter opprinnelig byggeår? | **Nei** |
| Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt? | **Ja** |

**Observerte avvik:**
- Forhøyet fuktnivå i overflater
- Punktvis avflassing eller utfelling av salt-/kalkutslag på puss eller maling

**Oppsummering** **TG-2**

Boligen er oppført i 1985 med vegger og rom under terreng. Drenering og fuktsikring er ikke skiftet eller utbedret etter opprinnelig byggeår, og har dermed passert forventet teknisk levetid. Ved innvendig inspeksjon er det registrert symptomer på nedsatt funksjon. Dette gir tilstandsgrad 2. Erfaringsmessig kan slike avvik utvikle seg videre, og manglende utbedring vil kunne medføre økt fuktbelastning på konstruksjonen under terreng.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

Det anbefales å etablere ny drenering og utvendig fuktsikring av grunnmuren for å redusere risikoen for videre fuktinntrengning.

## 6.2 Grunnmur og fundament TG-2

| | |
|---|---|
| Type Fundament/grunnmur | **Grunnmur med underetasje** |
| Type byggegrunn | **Ukjent byggegrunn** |
| Er det påvist sprekker, skader eller skjevheter? | **Ja** |

**Observerte avvik:**
- Det registreres riss .

**Oppsummering** **TG-2**

Grunnmuren er oppført i betong med underetasje, og byggegrunnen er ukjent. Det er registrert sprekker, skader eller skjevheter i grunnmuren. Slike forhold kan skyldes setninger eller bevegelser i konstruksjonen, og bør følges opp med nærmere undersøkelser for å avklare årsak og omfang. Uten utbedring kan skadene utvikle seg videre og på sikt medføre fare for fuktinntrengning og redusert bæreevne.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

Videre undersøkelser anbefales før kjøp for å avklare tilstand og mulige utgifter. Uten nærmere undersøkelser kan det være risiko for betydelige og uforutsette kostnader.

## 6.3 Terrengforhold — TG-3

| | |
|---|---|
| Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann? | **Nei** |

Terrenget er flatt eller faller inn mot grunnmuren. Forholdet gir økt vannbelastning mot grunnkonstruksjonen og er vurdert til TG 3 iht. vurderingskriteriene. Det ble ikke registrert synlige fuktskader på befaringstidspunktet.

| | |
|---|---|
| Er kontrollert bortledning av takvann mangelfull? | **Nei** |

**Oppsummering** — **TG-3**

Terrenget rundt boligen er flatt eller faller inn mot grunnmuren, noe som gir økt vannbelastning mot grunnkonstruksjonen. Forholdet er vurdert til tilstandsgrad 3 iht. vurderingskriteriene. Det ble ikke registrert synlige fuktskader på befaringstidspunktet, men manglende fall fra bygningen øker risikoen for fuktinntrengning og fuktskader i grunnmur og kjeller over tid. Tiltak for å etablere fall bort fra bygningen bør vurderes. Bortledning av takvann ble ikke funnet mangelfull.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

Terrengforholdene bør holdes under observasjon, spesielt i perioder med mye nedbør og snøsmelting. Dersom det registreres at overflatevann ledes mot grunnmur, bør tiltak for å etablere tilstrekkelig fall bort fra bygningen vurderes.

| | |
|---|---|
| **Kostnadsestimat** | **Under 20 000** |

Kostnadsestimat er satt for nærmere undersøkelser.

## 6.4 Rom under terreng — TG-2

| | |
|---|---|
| Type rom under terreng | **Delvis innredet** |
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? | **Nei** |
| Er det foretatt hulltaking i utlektet vegg eller i oppforet tregulv? | **Ja** |

Beskrivelse av hulltakingen:

Det er foretatt hulltaking i nedre del av vegg i bod/verksted.

| | |
|---|---|
| Er det påvist fukt eller fuktskader i konstruksjonen? | **Ja** |

**Observerte avvik:**
- Fuktskjolder på overflate

**Beskrivelse:**
Forholdet indikerer fuktbelastning mot konstruksjonen. Rom under terreng er spesielt utsatt for fuktinntrekk fra grunn og omkringliggende masser, og registrerte forhold kan skyldes mangelfull drenering, utilstrekkelig fuktsikring eller kondensproblematikk.

Angi måleresultater av fuktmåling

Det ble målt 18,8 vekt% fuktinnhold i treverket. Måleresultatet indikerer tørre forhold og gir ingen indikasjon på forhøyet fuktinnhold eller skadelig oppfukting i den undersøkte konstruksjonen på måletidspunktet.

| Oppsummering | TG-2 |
|---|---|

Rommet under terreng er delvis innredet, og det er ikke registrert arbeider utført etter opprinnelig byggeår fra 1985. Ved fuktmåling ble det registrert 18,8 vekt% fuktinnhold i treverket, noe som indikerer tørre forhold uten tegn til skadelig oppfukting på måletidspunktet. Det er likevel påvist forhold som indikerer fuktbelastning mot konstruksjonen, og rom under terreng er spesielt utsatt for fuktinntrekk fra grunn og omkringliggende masser. Slike forhold kan skyldes mangelfull drenering, utilstrekkelig fuktsikring eller kondensproblematikk. Det ble foretatt hulltaking i nedre del av vegg i bod/verksted. Dersom fuktbelastningen ikke følges opp, kan det over tid utvikles fukt- og råteskader i konstruksjonen.
Jevnlig kontroll og ettersyn må påregnes da rom under terreng er å anse som en risikokonstruksjon.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

Det anbefales å avklare skadeomfanget nærmere. Skadde konstruksjoner bør utbedres, og nødvendige tiltak mot skadedyr må gjennomføres for å hindre videre skadeutvikling og nye angrep.

## 6.5 Balkong, terrasse, platting — TG-2



| | |
|---|---|
| Type | **Terrasse** |
| Er balkong, terrasse, takterrasse helt eller delvis over innvendige rom? | **Nei** |
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? | **Ukjent** |
| Er det synlig tegn på skader/skjevheter/konstruksjonssvikt? | **Nei** |

Det er registrert mindre skjevheter eller ujevnheter i konstruksjonen. Forholdet vurderes som begrenset og vanlig ut fra bygningens alder og konstruksjonstype. Det er ikke registrert forhold som tyder på konstruksjonssvikt eller vesentlig redusert funksjon.

| | |
|---|---|
| Er balkong / terrassen tekket? | **Nei** |

| Oppsummering | TG-2 |
|---|---|

Boligen har terrasse som ikke ligger over innvendige rom, og som ikke er tekket. Det er registrert mindre skjevheter og ujevnheter i konstruksjonen, men dette vurderes som begrenset og vanlig ut fra bygningens alder og konstruksjonstype. Det er ikke registrert forhold som tyder på konstruksjonssvikt eller vesentlig redusert funksjon. Det gjøres oppmerksom på at det er ukjent om det er gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår.

## 6.6 Vinduer og dører — TG-3



Beskrivelse

Vinduer i tre fra byggeåret.
Ytterdør fra byggeåret.
Balkong dør fra 2020

| | |
|---|---|
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? | **Ja** |

Terrassedør er skiftet i 2020

| | |
|---|---|
| Er det påvist punkterte glass? | **Nei** |

Punkterte vinduer er vanskelig og oppdage da det ofte kreves spesielle lysforhold for å oppdage dette.

| | |
|---|---|
| Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader? | **Ja** |

**Observerte avvik:**
- Værslitte karmer med behov for vedlikehold
- Råteskader i karmer

**Beskrivelse:**
Forholdet vurderes å skyldes værpåvirkning og manglende vedlikehold over tid, noe som har ført til slitasje og fuktpåvirkning i treverket.

| | |
|---|---|
| Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming? | **Ja** |

**Observerte avvik:**
- Skader i tilknytning til beslag/vannbord

**Beskrivelse:**
Det registreres råteskader på belistning rundt enkelte vinduer.

| | |
|---|---|
| Er isolerglassruter eldre enn 35 år? | **Ja** |

**Observerte avvik:**
- Eldre enn 35 år med usikker gjenværende levetid

**Oppsummering** **TG-3**

Vinduer og ytterdør er fra byggeåret 1985, mens terrassedøren er skiftet i 2020. Det er påvist værslitte karmer med fukt- og råteskader i treverket, vurdert å skyldes værpåvirkning og manglende vedlikehold over tid. Videre er det registrert råteskader på belistning rundt enkelte vinduer. Isolerglassrutene er over 35 år gamle, og det må påregnes at slike ruter kan punktere. Punkterte glass er ikke registrert, men slike forhold er vanskelige å oppdage uten spesielle lysforhold. Dersom påviste råteskader ikke utbedres, vil skadeomfanget øke over tid og kunne medføre behov for utskifting av vinduer og belistning.

| | |
|---|---|
| **Kostnadsestimat** | **200 000 - 500 000** |

Kostnadsestimat er satt for utskiftning av alle vinduer.

## 6.7 Yttervegg og fasade — TG-3

| | |
|---|---|
| Type veggkonstruksjon: | **Trekonstruksjon** |
| Type fasade/kledning: | **Liggende kledning, Stående kledning** |
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? | **Nei** |
| Er det observert tegn til fuktskader i veggkonstruksjonen/fasader? | **Ja** |

**Observerte avvik:**
- Spredte råteskader i kledningen
- Slitasje/sprekker i kledningen

**Beskrivelse:**
Det registreres råteskader på kledning flere plasser. Fuktmåling i vegg i tilbygd bod ble det registrert fuktinnhold på 100 % (fullt utslag) i trekonstruksjon, med tilhørende kraftig mørk misfarging og nedbrytning av treverket som indikerer aktiv sopp-/råteskade. Dette representerer det mest alvorlige enkeltfunnet i kledning/veggkonstruksjon og bør prioriteres ved utbedring.

| | |
|---|---|
| Er det liten eller ingen lufting av kledningen? | **Nei** |
| Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater? | **Ja** |

**Observerte avvik:**
- Manglende musetetting i nedkant av kledningen

**Oppsummering** **TG-3**

Boligen har yttervegger i trekonstruksjon med liggende og stående kledning fra byggeåret 1985, uten registrerte senere arbeider. Det er registrert råteskader på kledningen flere steder, samt manglende musetetting i nedkant av kledning. Råteskader svekker kledningens funksjon og kan spre seg dersom skadede partier ikke skiftes ut. Manglende musetetting kan gi inntrengning av skadedyr i konstruksjonen. Utbedring av skadet kledning og etablering av musetetting bør påregnes.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

Det anbefales utbedring eller utskifting av kledningen som følge av registrert funksjonssvikt og alvorlige avvik. I forbindelse med arbeidene bør også skjulte konstruksjoner kontrolleres for eventuelle følgeskader.

| | |
|---|---|
| **Kostnadsestimat** | **Over 500 000** |

Kostnadsestimat er satt for utskiftning av hele kledningen.

## 6.8 Renner og nedløp TG-3

| | |
|---|---|
| Er det synlige avvik på takrenner og nedløp? | **Ja** |

**Observerte avvik:**
- Nedbøy i takrenner
- Lekkasje fra takrenner
- Skader eller deformasjoner

**Oppsummering** **TG-3**

Det er registrert synlige avvik på takrenner og nedløp. Takrenner og nedløp er fra byggeåret og har nådd en alder hvor utskifting må påregnes. Manglende utbedring kan medføre at overvann ikke ledes bort som forutsatt, med påfølgende risiko for fuktbelastning på fasade og grunnmur. Det anbefales at renner og nedløp utbedres eller skiftes ut.

| | |
|---|---|
| **Kostnadsestimat** | **20 000 - 100 000** |

Kostnadsestimat er satt omtrentlig for utskiftning av renner og nedløp.

## 6.9 Skorstein over tak TG-1

| | |
|---|---|
| Inspisert fra: | **Fra bakken** |

Skorstein er kun observert fra bakkenivå og vurderingen er begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.»

| | |
|---|---|
| Er det avskalling, løse fuger eller skader på synlige deler av skorsteinen? | **Nei** |

Grunnet alder anbefales det kontroll av skorsten.

| | |
|---|---|
| Er skorsteinens høyde over tak/møne ikke i samsvar med forskriftskrav? | **Nei** |

**Oppsummering** **TG-1**

Skorstein over tak er kun observert fra bakkenivå, og vurderingen er begrenset av dette. Det ble ikke avdekket avskalling, løse fuger eller skader på synlige deler av skorsteinen, og høyden over tak/møne vurderes å være i samsvar med forskriftskrav. På grunn av byggeår og skorsteinens alder anbefales det likevel en nærmere kontroll av en fagperson. En besiktigelse fra taket under forsvarlige sikkerhetsforhold kan avdekke forhold som ikke lar seg vurdere fra bakken.

## 6.10 Takkonstruksjon og loft TG-2



| | |
|---|---|
| Type konstruksjon | **Delvis innredet loft** |
| Er det utført arbeider etter opprinnelig byggeår? | **Nei** |
| Utvendig inspeksjon | **Fra bakken** |

Stige er ikke reist og taket er kun inspisert fra bakken og vurderingen er begrenset av dette. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse på taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

| | |
|---|---|
| Er det tegn til svekkelser/vesentlige skjevheter/nebøyninger i konstruksjonen? | **Nei** |
| Er ventilering/lufting av konstruksjonen utilstrekkelig eller usikker? | **Nei** |

Det er registrert begrenset lufting av takkonstruksjonen. Mangelfull ventilering vurderes å kunne medføre økt risiko for kondens, oppfukting og skadeutvikling i konstruksjonen over tid.

| | |
|---|---|
| Er det tegn til fukt på innvendige overflater som kan skyldes lekkasjer eller kondens? | **Ja** |

**Observerte avvik:**
- Fuktpåvirkning med ukjent årsak

**Beskrivelse:**
Det er registrert fuktskjolder, misfarging og/eller forhøyede fuktverdier på innvendige overflater. Forholdet kan indikere lekkasje, kondensproblematikk eller annen fuktpåvirkning i konstruksjonen.

| | |
|---|---|
| Er det registrert spor etter skadedyr eller fuktkrevende insekter? | **Nei** |

**Oppsummering** **TG-2**

Takkonstruksjonen er et delvis innredet loft fra byggeåret, uten registrerte arbeider etter opprinnelig oppføring. Det er ikke observert svekkelser, vesentlige skjevheter eller nedbøyninger i konstruksjonen, og det er ikke registrert spor etter skadedyr eller fuktkrevende insekter. Taket er kun inspisert fra bakken, noe som begrenser vurderingen, og det kan foreligge skader som først kan avdekkes ved besiktigelse på taket. Det er registrert fuktskjolder, misfarging og/eller forhøyede fuktverdier på innvendige overflater, noe som kan indikere lekkasje, kondens eller annen fuktpåvirkning i konstruksjonen. Dersom forholdet ikke undersøkes nærmere og eventuelt utbedres, kan det utvikle seg til råte- og fuktskader i takkonstruksjonen over tid. Det anbefales videre undersøkelse av fagperson for å avklare årsak og omfang.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

Det anbefales nærmere undersøkelser for å avklare årsak, omfang og nødvendige tiltak.

## 6.11 Taktekking — TG-2

| | |
|---|---|
| Takform | **Saltak** |
| Type tekking | **Betongstein** |
| Inspisert fra | **Fra bakken** |
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? | **Nei** |
| Er takvinkel/helling på taket utilstrekkelig i forhold til valgt tekkemateriale? | **Nei** |
| Er det registrert skader, deformasjoner eller begroing på taktekkingen? | **Ja** |

**Observerte avvik:**

- Mosegrodd

**Beskrivelse:**
Det er registrert begroing på takstein, som kan holde på fukt, gi økt frostpåvirkning og bidra til akselerert slitasje.

| | |
|---|---|
| Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer? | **Nei** |
| Er alderskriteriet for usikker fremtidig funksjon nådd eller passert? | **Ja** |

Taktekking og undertak har nådd en alder som øker risikoen for lekkasjer, som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

**Oppsummering** — **TG-2**

Taket er et saltak tekket med betongstein fra opprinnelig byggeår i 1985 og er inspisert fra bakken. Takvinkelen vurderes som tilstrekkelig for tekkematerialet, og det ble ikke registrert avvik på beslag eller inndekninger rundt pipe og gjennomføringer. Taktekking og undertak har nådd en alder som gir usikkerhet knyttet til fremtidig funksjon, noe som øker risikoen for lekkasjer. Det er registrert begroing på taksteinen, som kan holde på fukt, gi økt frostpåvirkning og bidra til akselerert slitasje. Dersom det ikke foretas tiltak, kan lekkasjer over tid føre til omfattende og kostbare skader på underliggende konstruksjoner.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

Det anbefales full utskifting av taktekkingen som følge av registrerte skader, funksjonssvikt og redusert tetthet. I forbindelse med arbeidene bør også tilstøtende konstruksjoner kontrolleres for eventuelle følgeskader.

## 6.12 Etasjeskille og gulv på grunn — TG-1

| | |
|---|---|
| Type | **Trebjelkelag, Støpt gulv på grunn** |

Kjellergulv er støpte. Etasjeskillere er trebjelkelag.

Resultat skjevhetsmåling

Skjevhetsmålinger er gjennomført i utvalgte rom (2 per etasje). Målingene angir høydeforskjell mellom høyeste og laveste punkt i rommet.
Måleresultat:
Kjeller
Gang – 10 mm, Bod – 10mm
1 Etasje:
Stue – 10 mm, Soverom – 5 mm
Loft:
Stue – 8 mm, Soverom – 10 mm

**Oppsummering** TG-1

Etasjeskillene er utført som trebjelkelag, mens kjellergulvet er støpt gulv på grunn. Det er gjennomført skjevhetsmålinger i utvalgte rom, to per etasje, hvor målingene angir høydeforskjell mellom høyeste og laveste punkt i rommet. Registrerte avvik er beskjedne, med målte høydeforskjeller mellom 5 og 10 mm. Skjevhetene er innenfor det som må påregnes for en bolig fra byggeåret og gir ikke grunnlag for videre undersøkelser eller tiltak.

## 6.13 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen TG-2

| | |
|---|---|
| Er det framlagt tilsynsrapport fra brannforebyggende enhet som er nyere enn 5 år? | **Nei** |
| Type pipe | **Elementpipe** |
| Er mer enn to sider av elementpipen innkledd? | **Ja** |

Pipevanger er tildekket i strid med gjeldende krav til frie overflater rundt skorstein.

| | |
|---|---|
| Er avstanden mellom ildsted og brennbart materiale for liten? | **Nei** |
| Er feieluke eller sotluke plassert for nær brennbart materiale? | **Ja** |

**Observerte avvik:**
- Manglende brannsikker plate på gulv foran sotluke

**Oppsummering** TG-2

Boligen har elementpipe, og det foreligger ingen tilsynsrapport fra brannforebyggende enhet nyere enn 5 år. Feie- eller sotluke er plassert for nær brennbart materiale, og mer enn to sider av elementpipen er innkledd, slik at pipevangene er tildekket i strid med gjeldende krav til frie overflater rundt skorsteinen. Forholdene representerer en brannfare og bør utbedres for å sikre forsvarlig avstand og tilstrekkelig varmeavgivelse fra skorsteinen. Det anbefales at kvalifisert fagperson vurderer og utbedrer avvikene.

## 6.14 Kjøkken TG-2





Beskrivelse

Kjøkkenet har en enkel kjøkkeninnredning med skap og benkeplate i laminat. Det er løse hvitevarer, som komfyr og kjøleskap, og opplegg for oppvaskmaskin.

| | |
|---|---|
| Er det påvist fukt/skader rundt vask/ varmtvannsbereder/ kjøleskap/ oppvaskmaskin/ innredning? | **Nei** |

**Oppsummering overflater og innredning** **TG-2**

Slitasje og skader på kjøkkeninnredningen fører til redusert funksjon og levetid, samt økt behov for vedlikehold, reparasjon eller utskifting av deler av innredningen.

| | |
|---|---|
| Type avtrekk | **Mekanisk** |
| Er det registrert avvik på avtrekk? | **Ja** |

**Observerte avvik:**
- Redusert effekt

**Oppsummering avtrekk** **TG-2**

Kjøkkenet har mekanisk avtrekk. Det er registrert avvik på avtrekket. Dersom avviket ikke utbedres, kan det medføre redusert avtrekksfunksjon og dårligere luftkvalitet på kjøkkenet. Nærmere undersøkelse og utbedring anbefales.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

Det anbefales å etablere eller forbedre avtrekk over koketopp for å sikre tilfredsstillende ventilasjon og fjerning av fukt og matos.

## 6.15 Lovlighet / HMS

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

Carport plassering samsvarer ikke med byggegodkjente tegninger.

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

Det foreligger midlertidig brukstillatelse datert 26.06.1985

| | |
|---|---|
| Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde? | **Nei** |
| Er det avvik på rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav? | **Ja** |

Rekkverk ved trapp er utført i henhold til krav som gjaldt på oppføringstidspunktet, men tilfredsstiller ikke dagens krav til høyde, åpninger mellom spiler og/eller håndløper.

Selv om løsningen var forskriftsmessig ved oppføring, medfører avvik fra dagens krav økt risiko for fallulykker, særlig for barn, samt redusert sikkerhet ved bruk av trappen.

Det er ikke krav om utbedring av forholdet slik det fremstår i dag. Likevel anbefales det å vurdere oppgradering av rekkverket for å oppnå et sikkerhetsnivå i tråd med dagens krav.

| | |
|---|---|
| Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp? | **Ja** |

Rekkverk oppfyller ikke dagens krav til høyde, og gir dermed ikke tilstrekkelig sikring.

Avviket medfører økt risiko for fallulykker, særlig for barn, samt redusert sikkerhet ved bruk av arealet.

Det anbefales å oppgradere rekkverket slik at det tilfredsstiller dagens krav til høyde. Tiltak bør utføres av fagkyndig.

| | |
|---|---|
| Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift? | **Nei** |
| Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år? | **Nei** |
| Er det krav til snøfanger? | **Nei** |
| Er det krav til stige for adkomst feier? | **Nei** |

## 6.16 Toalettrom — TG-2

| | |
|---|---|
| Er det påvist fukt/skader på toalettet? | **Nei** |
| Type ventilering | **Naturlig ventilasjon** |
| Er det påvist avvik på funksjon ved funksjonstest ved bruk av papirark eller røykampulle? | **Ja** |

**Observerte avvik:**
- Kun lufteventil i yttervegg eller oppdriftsventilasjon

| | |
|---|---|
| Er det skader på utstyr og innredning? | **Nei** |
| Er det innebygd sisterne til klosett? | **Nei** |

**Oppsummering** — **TG-2**

Toalettrommet har naturlig ventilasjon. Ved funksjonstest med papirark/røykampulle ble det påvist manglende eller utilstrekkelig avtrekk. Det ble ikke registrert fukt eller skader på toalett, utstyr eller innredning. Utilstrekkelig ventilasjon kan over tid gi økt risiko for fuktopphopning og dårlig luftkvalitet i rommet.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

Det anbefales å oppgradere ventilasjonen til mekanisk løsning for bedre luftutskiftning.

## 6.17 Avløpsrør — TG-2

| | |
|---|---|
| Type avløpsrør | **Plast** |
| Er det gjennomført arbeider etter byggeår? | **Nei** |
| Er det manglende lufting av avløpsanlegget over tak? | **Nei** |

| | |
|---|---|
| Er det tegn til sen eller redusert avrenning fra tappested? | **Nei** |
| Har avløpsrørene nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon? | **Ja** |

**Oppsummering** **TG-2**

Avløpsrørene er utført i plast, og det er ikke registrert manglende lufting over tak eller tegn til sen eller redusert avrenning fra tappesteder. Det er ikke gjennomført arbeider på avløpsanlegget etter byggeåret. Rørene har imidlertid nådd en alder som gir usikkerhet om gjenværende brukstid og fremtidig funksjon. Med bakgrunn i alderen må det påregnes at anlegget vil kreve utskifting eller oppgradering på sikt.
Grunnet alder anbefales det rørinspeksjon for å stadfeste tilstand og eventuelle tiltak for skjulte rør og rør under grunn.

## 6.18 Vannledninger TG-2

| | |
|---|---|
| Type vannledninger | **Kobber** |
| Er det gjennomført arbeider etter byggeår? | **Nei** |
| Er det manglende isolering av synlige vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens? | **Ja** |

**Observerte avvik:**
- Vannrør er ikke isolert i områder med risiko for frost

| | |
|---|---|
| Er det unormalt redusert vanntrykk ved samtidig tapping? | **Nei** |
| Har stoppekranen redusert eller mangelfull funksjon? | **Nei** |
| Har vannrør nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon? | **Ja** |

**Observerte avvik:**
- Vannrør har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon

**Oppsummering** **TG-2**

Vannledningene er utført i kobber og er fra byggeåret i 1985. Det er ikke registrert unormalt redusert vanntrykk ved samtidig tapping, og stoppekranen fungerer tilfredsstillende. Det er avdekket manglende isolering av synlige vannrør på steder hvor det er risiko for frost eller kondens, noe som over tid kan medføre frostskader eller kondensdannelse med påfølgende fuktproblemer. Vannrørene har videre nådd en alder som gir usikkerhet knyttet til fremtidig funksjon, og det må påregnes utskiftning på sikt. Utbedring av isolering anbefales, og alderen tilsier at tilstanden bør følges opp.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

Videre undersøkelser anbefales før kjøp for å avklare tilstand og mulige utgifter. Uten nærmere undersøkelser kan det være risiko for betydelige og uforutsette kostnader.

## 6.19 Elektrisk

| | |
|---|---|
| Foreligger det dokumentasjon på kontroll utført av lokalt el-tilsyn eller utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 årene? | **Nei** |

| | |
|---|---|
| Er det manglende samsvarserklæring på arbeid utført etter 1.1.1999? | **Ikke kontrollerbart** |
| Er det manglende kursfortegnelse? | **Nei** |
| Er det tegn til varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr? | **Nei** |
| Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd? | **Nei** |
| Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette? | **Nei** |
| Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut? | **Ikke besvart** |
| Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget? | **Ikke besvart** |

**Oppsummering**

Det elektriske anlegget har kursfortegnelse, og det er ikke registrert tegn til varmgang eller termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller øvrig elektrisk utstyr. Plugg på berederen er uten brunsvidd, og kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap fremstår tette. Det foreligger ikke dokumentasjon på kontroll utført av lokalt el-tilsyn eller utvidet el-kontroll de siste fem årene, og eventuell samsvarserklæring på arbeid utført etter 1.1.1999 var ikke kontrollerbar. Det anbefales at det gjennomføres en el-kontroll av kvalifisert fagperson for å avdekke eventuelle skjulte feil og bekrefte anleggets tilstand.

## 6.20 Varmtvannsbereder — TG-2

| | |
|---|---|
| Plassering bereder | **Vaskerom** |
| Fundament | **Plassert på gulv** |
| Årstall | **ukjent.** |
| Størrelse | **usikker** |
| Er bereder i tørt rom uten lekkasjesikring? | **Nei** |
| Er det tegn til lekkasje, drypp eller fuktskjolder ved bereder? | **Nei** |
| Har bereder nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon (bereder eldre enn 20 år)? | **Ja** |

**Oppsummering** — **TG-2**

Varmtvannsberederen er plassert på gulv i vaskerom. Det er ikke registrert tegn til lekkasje, drypp eller fuktskjolder ved bereder. Berederens alder er ukjent, men på grunn av boligens alder kan det ikke utelukkes at den er eldre enn 20 år, noe som gir usikkerhet knyttet til gjenværende levetid og fremtidig funksjon. Erfaringsmessig øker faren for lekkasje og driftsstans med berederens alder, og utskifting må påregnes.

## 6.21 Ventilasjon — TG-1

| | |
|---|---|
| Type ventilering | **Mekanisk avtrekksventilasjon** |
| Er det oppholdsrom uten tilluftsventiler eller mulighet for lufting via vindu? | **Nei** |
| Er det tegn til redusert eller manglende funksjon på ventilasjonen? | **Nei** |

**Oppsummering** — TG-1

Boligen har mekanisk avtrekksventilasjon. Alle oppholdsrom har tilluftsventiler eller mulighet for lufting via vindu, og det er ikke registrert tegn til redusert eller manglende funksjon på ventilasjonen. Ventilasjonsanlegget vurderes å være i normal og funksjonell stand.

## 6.22 Våtrom: Vaskerom — TG-3







**Det er behov for totalrenovering av våtrommet.**

| | |
|---|---|
| Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom? | **Ikke foretatt** |

Hulltaking er ikke utført grunnet tilliggende konstruksjon. Betong vegg.

| | |
|---|---|
| Er det ved fuktsøk/måling registret fukt fra tilstøtende rom eller inne på våtrommet? | **Nei** |

**Oppsummering** — TG-3

Når et våtrom har behov for total oppgradering, må man påregne at tettesjikt, sluk, overflater og eventuelt underliggende konstruksjonsfornyes. Inntil dette er gjort, er det risiko for at trenger inn i konstruksjonen, med påfølgende råte- og soppskader. Skadeomfanget i skjulte konstruksjoner er ikke fullt avklart og kan være større enn det som er synlig.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

Det anbefales full oppgradering av våtrommet, der tettesjikt, sluk og overflater etableres på nytt etter gjeldende krav til våtrom. Ved oppgradering bør underliggende konstruksjon kontrolleres for fukt- og følgeskader, og eventuelle skader utbedres.

| | |
|---|---|
| **Kostnadsestimat** | **200 000 - 500 000** |

Kostnadsestimat er satt omtrentlig for oppgradering av hele våtrommet.

## 6.23 Våtrom: Bad — TG-3









**Det er behov for totalrenovering av våtrommet.**

| | |
|---|---|
| Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom? | **Ikke foretatt** |

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.
Det er utført overflatesøk med Protimeter MMS3 i nærliggende konstruksjoner uten utslag
Ingen visuelle observasjoner tyder på lekkasjer.

| | |
|---|---|
| Er det ved fuktsøk/måling registret fukt fra tilstøtende rom eller inne på våtrommet? | **Nei** |

**Oppsummering** — **TG-3**

Hulltaking fra tilstøtende rom er ikke foretatt, da dette ikke var fysisk mulig på grunn av tilliggende konstruksjoner. Det er i stedet utført overflatesøk med Protimeter MMS3 i nærliggende konstruksjoner uten utslag, og det ble ikke registrert fukt fra tilstøtende rom eller inne på våtrommet. Det er heller ingen visuelle observasjoner som tyder på lekkasjer.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

Det anbefales full oppgradering av våtrommet, der tettesjikt, sluk og overflater etableres på nytt etter gjeldende krav til våtrom. Ved oppgradering bør underliggende konstruksjon kontrolleres for fukt- og følgeskader, og eventuelle skader utbedres.

| | |
|---|---|
| **Kostnadsestimat** | **200 000 - 500 000** |

Kostnadsestimat er satt omtrentlig for oppgradering av hele våtrommet.

## 6.24 Ikke relevante bygningsdeler

**Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:**

- Krypkjeller
- Oljetank
- Vannbåren varme
- Varmesentral

# Signing Information



**Egenerklæringsskjema_for_boligsalg**

| | | |
|---|---|---|
| Erik Pålikoff Bøifot | 9578-5997-4-396858 | 2026-08-06 20:14:49 |

SIGNICAT

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

# Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
6. aug. 2026

Oppdragsnummer
43-0241/26

## Om eierskapet

**Gateadresse til salgsobjekt**
Morteveien 49, 4083 HUNDVÅG

**Meglerfirma**
Nordvik Stavanger

**Selgere**
Terje Bøifot, Grete Lill Bianco, Erik Pålikoff Bøifot

**Fullmektige**
Erik Pålikoff Bøifot for Terje Bøifot, Grete Lill Bianco

**Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?**
4. juni 2026

**Selges eiendommen på vegne av noen andre?**
Nei

**Selges eiendommen som et dødsbo?**
Ja. Ingve Kåda

**Har du kjennskap til eiendommen?**
Nei

**Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?**
Nei

**Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?**
Ja
Polisenummer: 0854287
Forsikret i: If

## Utført arbeid

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

**Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:** Vet ikke

---

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

**Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:** Vet ikke

---

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

Nei

**Eventuell kommentar:** Vet ikke

---

**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

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

## Feil og mangler

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Ja

**Beskriv:** Jord feil i en veggkontakt

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

## Offentlige og private forhold

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

---

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

Nei

---

## Boligen selges med boligselgerforsikring

**Selger har kjøpt boligselgerforsikring.**

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

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

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

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

**Oppdragsnummer: 43-0241/26**

Dpk

**BYGNINGSSJEFEN I STAVANGER**
OLAV KYRRES GT. 23 — 4000 STAVANGER

# MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Bygning som er oppført på eiendommen ...gnr. 5, bnr. 682, Morteveien 49

tilhørende .. [redacted] ..... og utført etter

bygningsrådets vedtak av ...14.6.85 sak 1183..... gis hermed midlertidig brukstillatelse ifølge bygningslovens § 99, pkt. 2.

Før ferdigattest kan utskrives må følgende arbeider utføres:

1. Planering av terreng med fall fra huset.
2. Beslag på toppen av grunnmursplater.
3. Terrasse ut fra stue.
4. Garasjetak må være gasstett (fuges).
5. Mellom garasje og bolig må det være sluse med B-15 dører.
6. Isolasjon av kjellerytterveggger.
7. Attest byingeniøren.

Igangsatt ....26.6.85.....

Byggemelding mottatt....4.3.85.....

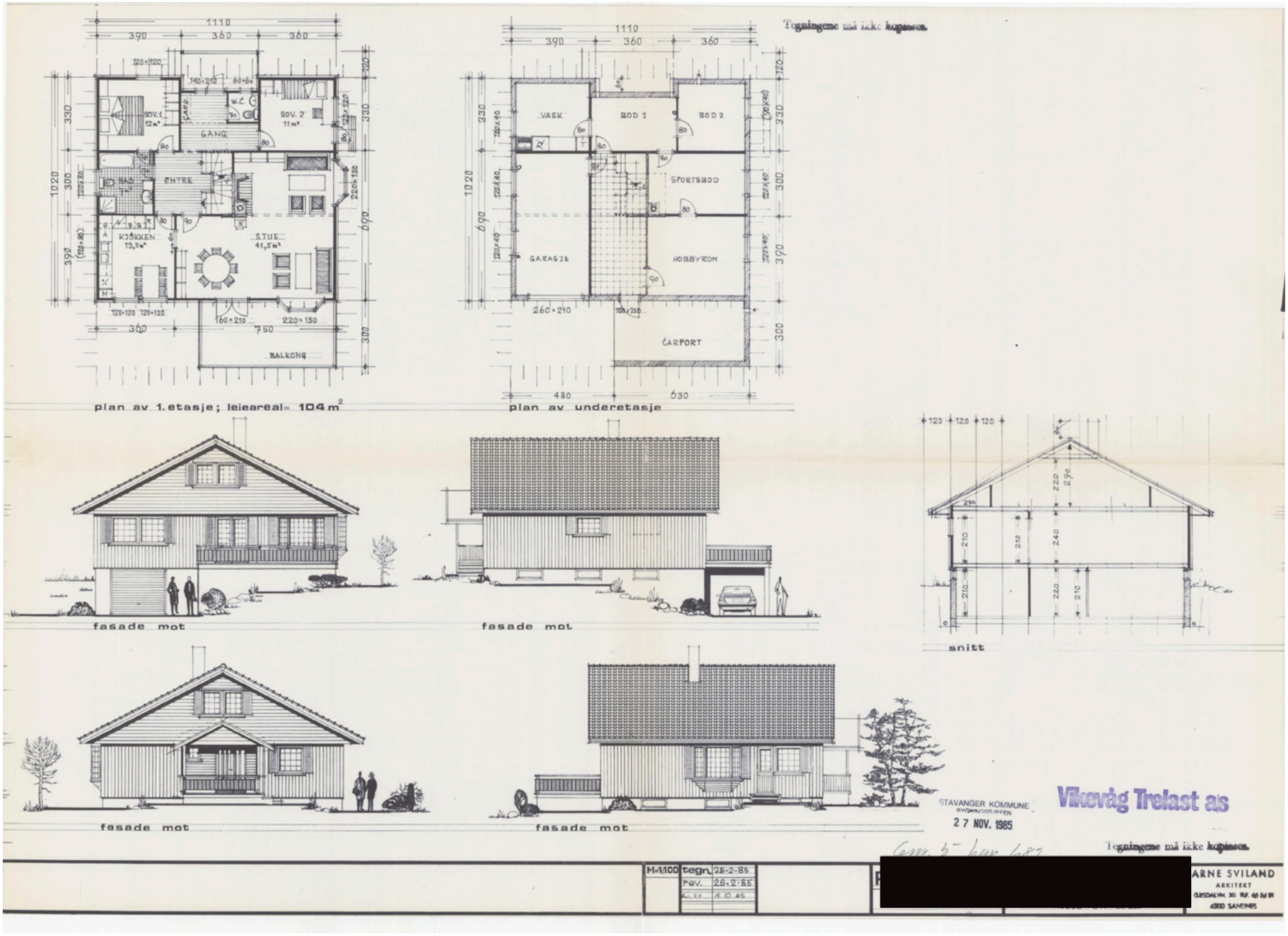
Påpekte mangler må være utført innen: .....

BYGNINGSSJEFEN I STAVANGER, 19 FEB. 1986

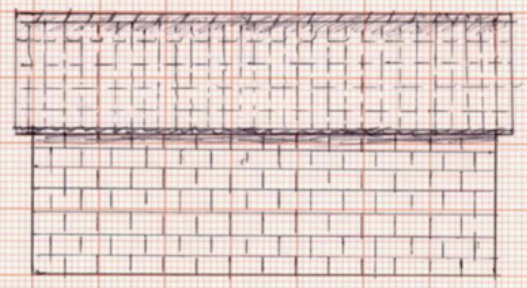
Reidar Haukali

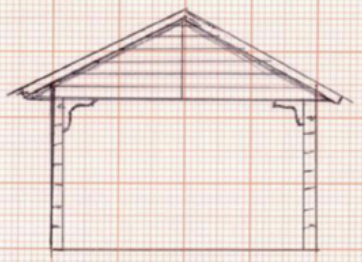
.....

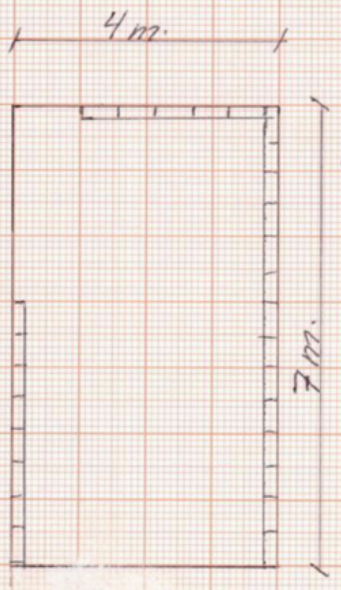
Eirik M. Strøm


Tegningene må ikke kopieres.
1110
390
360
360
SOV. 1
12 m²
GANG
SOV. 2
11 m²
BAD
ENTRE
KJØKKEN
13,5 m²
STUE
41,5 m²
BALKONG
plan av 1. etasje; leieareal= 104 m²
VASK
BOD 1
BOD 2
SPORTSBOD
GARASJE
HOBBYROM
CARPORT
480
630
plan av underetasje
fasade mot
fasade mot
snitt
fasade mot
fasade mot
STAVANGER KOMMUNE
BYGNINGSVESENET
27 NOV. 1985
Vikevåg Trelast as
Tegningene må ikke kopieres.
M-1:100
tegn. 25-2-85
rev. 26-2-85
ARNE SVILAND
ARKITEKT

A4








Vegene oppføres i 15-20 cm
fuget Lekablokk
Tak 2x6" sper - plater sort Hpanne
og samme tak vinkel som bolig
Grunnarbeid etter Norsk Standar

STAVANGER KOMMUNE
12 FEB. 1987

[redacted]

Morteveien 49 4020 Hundvåg
Garasje
Mål 1-100

Situasjonskart over:
Gnr.5 Bnr.682
(Morteveien 49)
M=1:1000, Areal=459m$^2$

Kartref: P-9

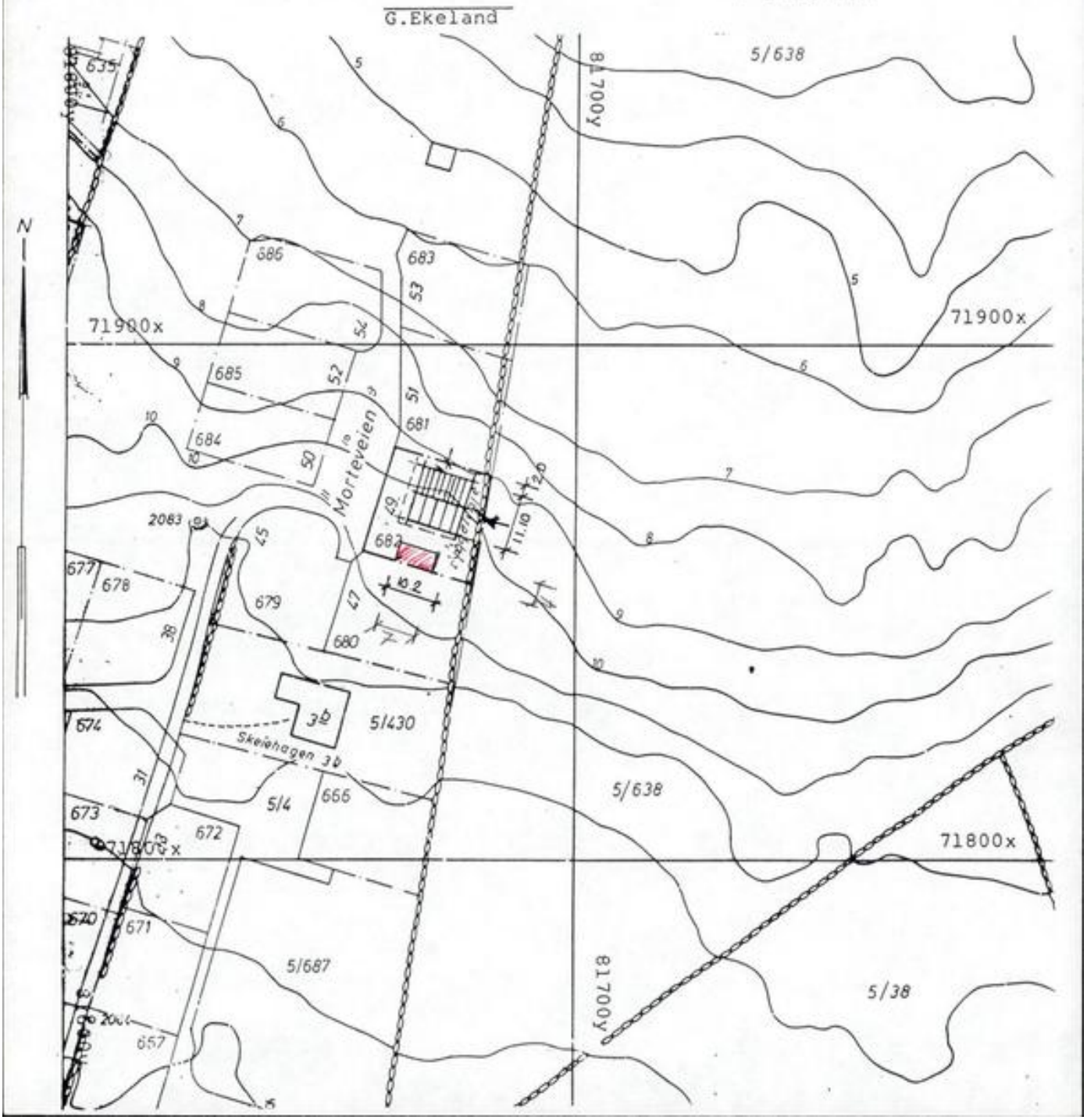
Vannledning
Overvann
Spillvann

Stavanger oppmålingsvesen 11.1.1985.

Odd Jan Larsen
avd.led.

Hjemmelshaver: Stavanger Kommune
5/681 : Stavanger Kommune
5/680 : Knut Ringbakken
5/684 : Stavanger Kommune
5/679 : Arnhild Blychert
5/638 : Mallin Skeie

STAVANGER KOMMUNE
1 2 FEB. 1987

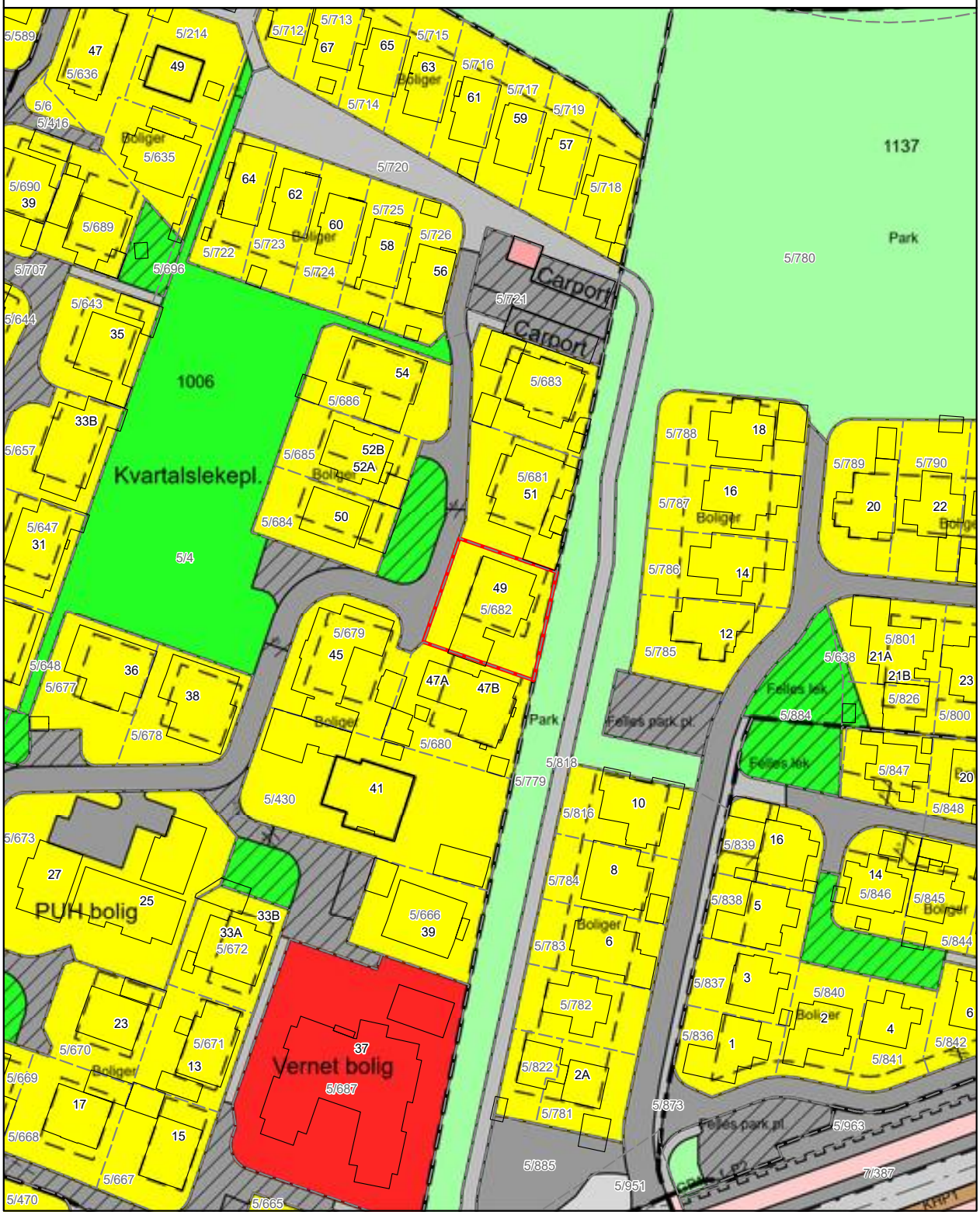


# Reguleringsplan på grunnen

Adresse: Morteveien 49, 4083 HUNDVÅG
Gnr/Bnr: 5/682/0/0
Dato: 2026-08-05 Planident: 1006
Målestokk: 1:1,000 Ikrafttredelsesdato: 5.5.1983

**Stavanger kommune**

N



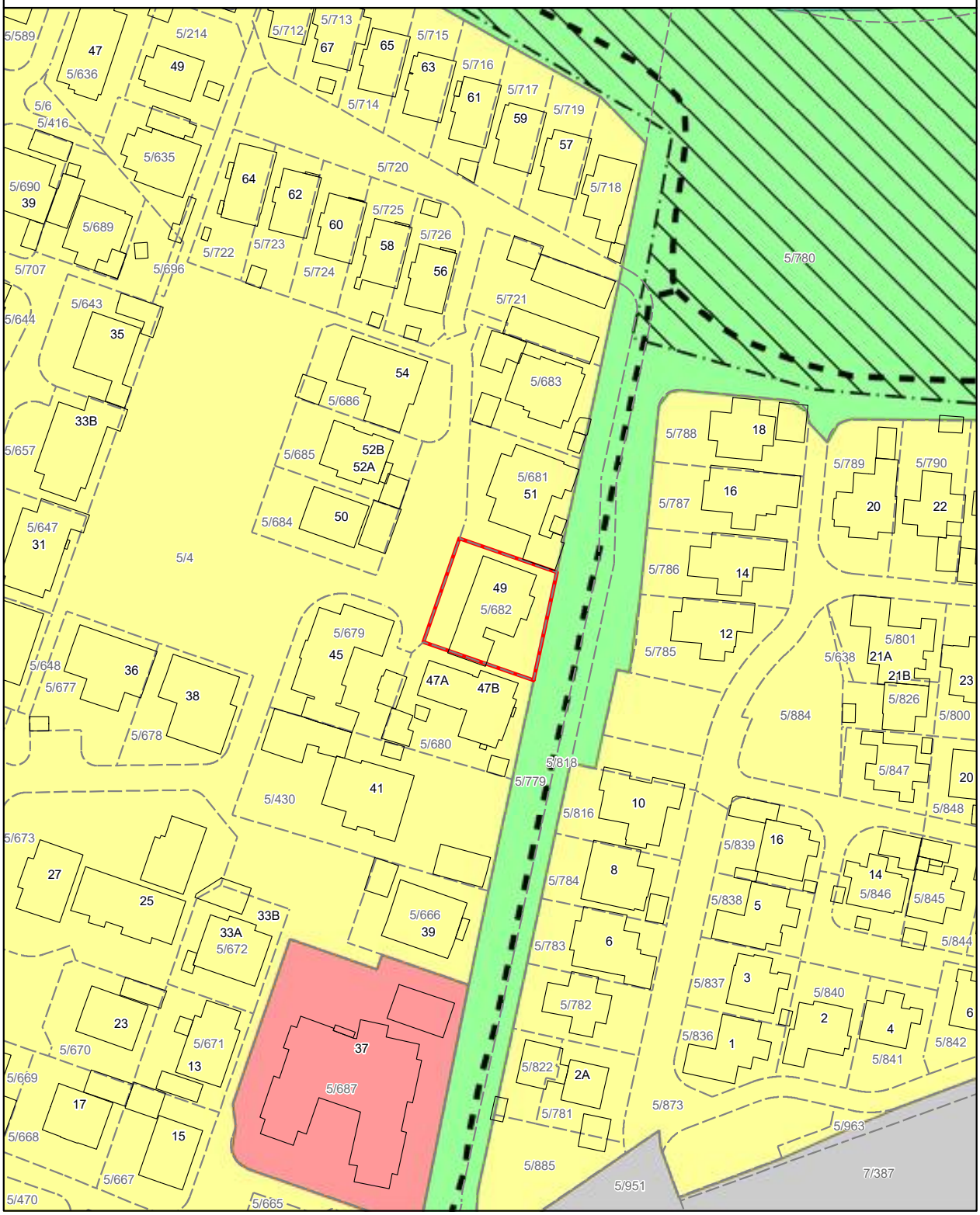
# Kommuneplan

Adresse: Morteveien 49, 4083 HUNDVÅG
Gnr/Bnr: 5/682/0/0
Dato: 2026-08-05
Målestokk: 1:1,000

Planident: KP 2023-2040
Ikrafttredelsesdato: 28.6.2024

**Stavanger kommune**

N



# Grunnkart

Adresse: Morteveien 49, 4083 HUNDVÅG
Gnr/Bnr: 5/682/0/0
Dato: 2026-08-05
Målestokk: 1:1,000

**Stavanger kommune**



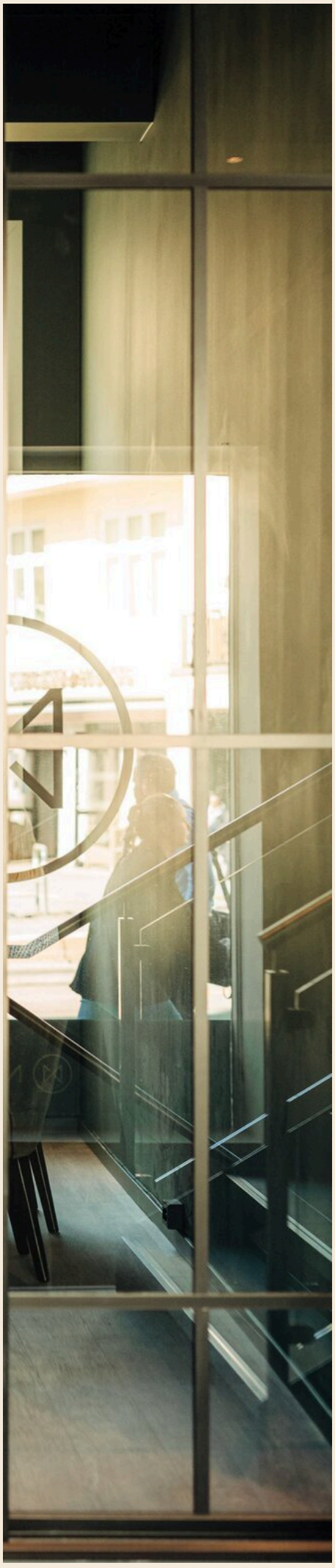
Velkommen til

# 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.

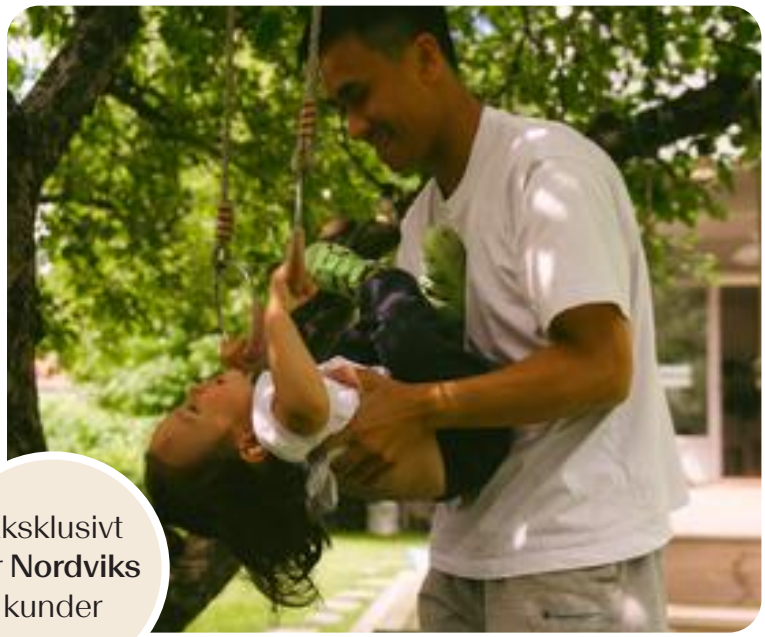
Lars Hertervigs gate 3, 4005 STAVANGER
stavanger@nordvikbolig.no



NORDVIK

# Boligkjøperpakke - hus

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

## Boligkjøperpakke Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

## Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Storebrand

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

HELP

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

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

## Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

# Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

## Generelt

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

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

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

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

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

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

**2. Heldekkende tepper** følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**14. Postkasse** medfølger.

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

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

**17. Solcelleanlegg** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

# Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

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

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

Derfor velger mange Storebrand Bank:

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

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

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

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

# Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 43-0241/26

# Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Morteveien 49 4083 HUNDVÅG
Matrikkel: Gnr 5, bnr 682 (ideell andel 1/1) i Stavanger kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

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

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

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

**Budet gis med følgende forutsetning:**

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

## Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

# Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

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

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

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

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

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



Denne boligen er presentert av:


**Thomas Birkeland**

Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Stavanger
t.birkeland@nordvikbolig.no
911 55 429