NORDVIK

Vikedalsgata 5

2 soverom | 97 kvm | Selveierleilighet



Velkommen til

Vikedalsgata 5

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
7	Bilder
23	Om boligen
35	Nabolagsprofil
36	Tilstandsrapport
58	Egenerklæringsskjema
64	Andre vedlegg
83	Kontaktinfo
86	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
89	Forbrukerinformasjon om budgivning
90	Budskjema

Salgsoppgave produsert 05.05.2026









Nøkkelinformasjon

Romslig 3-roms leilighet over to plan med god planløsning. Stor felles takterrasse og kort gangavstand til sentrum.

Prisantydning	**3 990 000,-**
Omkostninger	**101 130,-**
Totalpris	**4 091 130,-**
BRA-i	**97 kvm**
Soverom	**2**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**1899**
Eierform	**Eierseksjon**

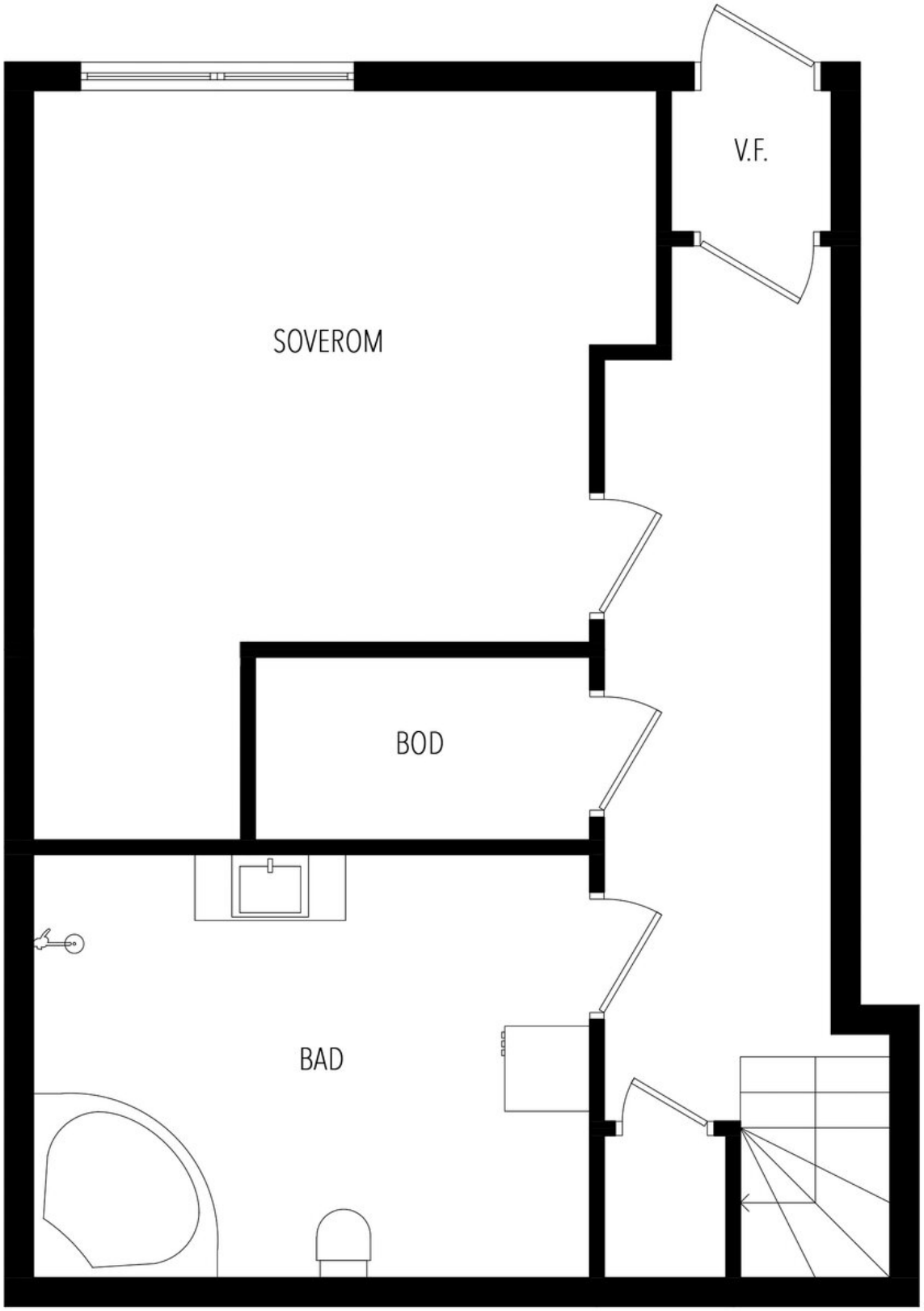
Kort fortalt

Vikedalsgata 5 er en lys og romslig leilighet som strekker seg over to etasjer med attraktiv beliggenhet på Storhaug. Her bor du med kort avstand til Stavanger sentrum, samtidig som hyggelige nabolagskafeer, restauranter og servicetilbud finnes i umiddelbar nærhet. Nærområdet byr også på flotte turmuligheter, grønne rekreasjonsområder og nærhet til sjøen.

- Lys og luftig stue med åpen kjøkkenløsning i 2. etasje
- Kjøkken i grå utførelse fra 2018 med integrerte hvitevarer
- Tidløst bad som ble oppusset i 2018
- Rør i rør system fra 2018
- To romslige soverom
- I 2. etg. er det nytt tak og nye vegger i 2025
- Stor takterrasse for seksjonene
- Nytt elektrisk opplegg 2 et,
- Felles parkeringsplass for sameiet
- Leiligheten ligger i koselig tilbygg fra 1981

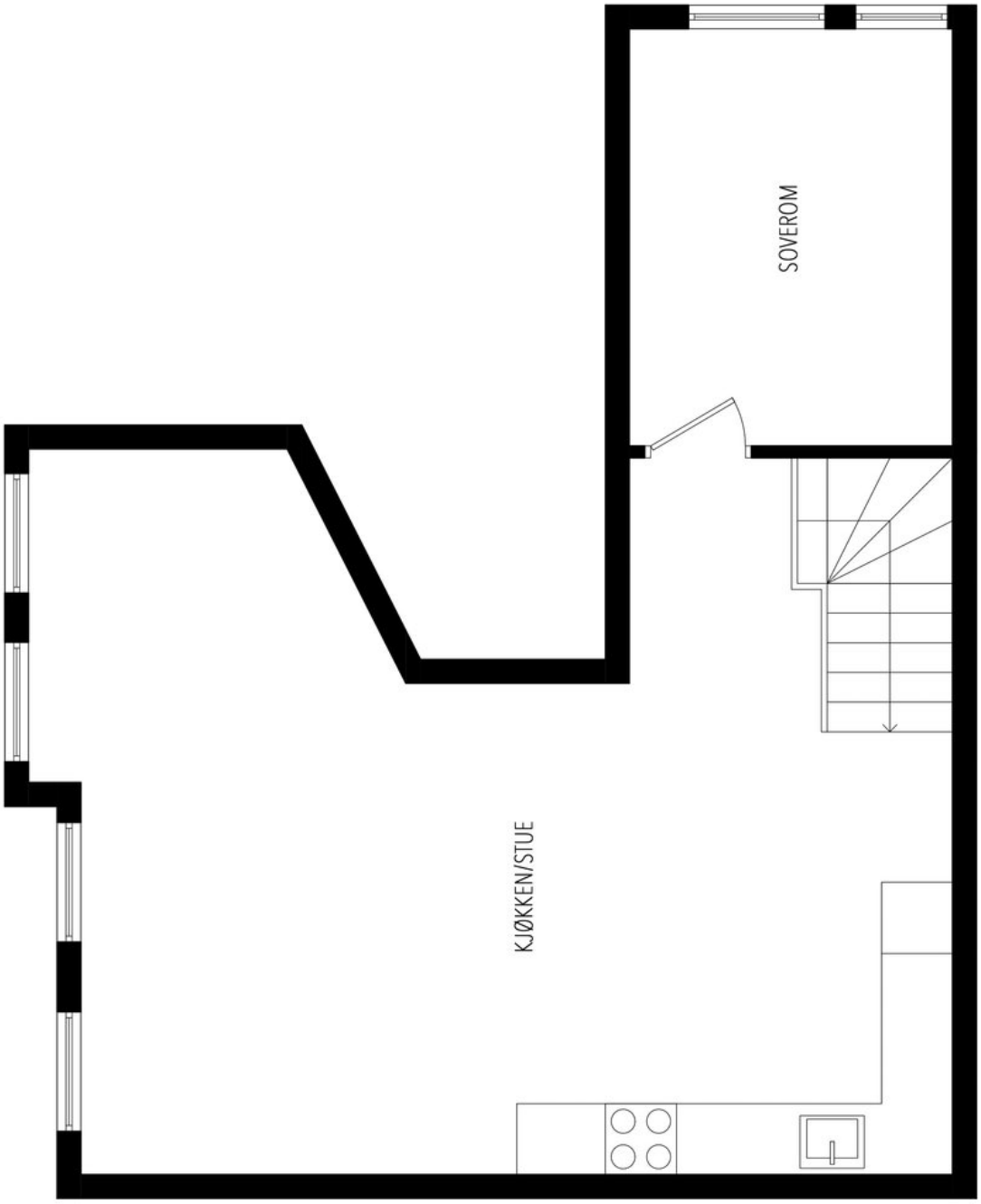
Planløsning

1. Etasje
BRA-i: 45 kvm
Total BRA: 45 kvm



Planløsning

2. Etasje
BRA-i: 52 kvm
Total BRA: 52 kvm







I stuen er det plass til sofagruppe og øvrig møblement.

Stuen har flere vindusflater som gir rikelig med naturlig dagslys.



Stuen er utstyrt med varmepumpe fra 2010.





Kjøkkenet ligger i åpen løsning mot stuen og har en stilren, grå utførelse med laminert benkeplate.
























beko
Whirlpool
5 YEARS


Aarhus



Inngangspartiet til leiligheten.





Felles parkeringsplass for sameiet rett utenfor inngangsdøren

Beboerne disponerer i tillegg en felles takterrasse.



Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
43-0015/26

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Vikedalsgata 5, 4012 STAVANGER
Gnr 55, bnr 1512, snr 2 (ideell andel 1/1) i Stavanger kommune

Selger
Nora Jacobsen Dahle

Kjøpesum og omkostninger
3 990 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
99 750,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
101 130,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
114 130,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
4 091 130,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
4 104 130,- (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
1899

Etasje
2

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 97 kvm
Totalt BRA: 97 kvm

Beskrivelse:

1. etasje:
BRA-i: 45 kvm. Vindfang, gang/trapp, bad/vaskerom, bod, soverom, bod
Total BRA: 45 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 52 kvm. Trapp/stue/kjøkken, soverom.
Total BRA: 52 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Grunnet lekkasje fra takterrasse er det skiftet tak og vegger i leiligheter 2 et, samt ny felles takterrasse i 2025.

Innhold
1. etasje: Vindfang, gang/trapp, bad/vaskerom, bod, soverom, bod
2. etasje: Trapp/stue/kjøkken, soverom.

Standard
Leiligheten fremstår som lys og moderne, og har de siste årene blitt oppgradert med blant annet modernisering av baderom og kjøkken. I 2. etasje er det nytt tak og vegger fra 2025 grunnet en lekkasje fra takterrassen. I den forbindelse ble også det elektriske anlegget oppgradert.

Du ønskes velkommen inn i en lys entré med god plass til å henge fra seg yttertøy, samt praktisk bod i tilknytning til gangen. I første etasje er det ett romslig soverom samt et bad. Badet ble pusset opp i 2018. Det er våtromsplater på vegger og fliser på gulv. Badet er innredet med dusjhjørne, hjørnebadekar, vask i seksjon, vegghengt toalett og opplegg for vaskemaskin. Det er spotter i himling og varmekabler i gulv.

Fra gang/trappegang er det trapp opp til 2. etasje som inneholder stue med åpen kjøkkenløsning og soverom. I stuen er det plass til sofagruppe og øvrig møblement. Kjøkkenet ligger i åpen løsning mot stuen og har en stilren, grå utførelse med laminert benkeplate. Kjøkkenet er utstyrt med integrert platetopp, stekeovn, kombiskap og oppvaskmaskin. Stuen har flere vindusflater som gir rikelig med naturlig dagslys.

Beboerne disponerer i tillegg en felles takterrasse.

Innvendige overflater:
Det er laminat på gulv, malte vegger og hvitmalte tak.
I 2. etasje er det nytt tak og nye vegger i 2025, grunnet lekkasje fra takterrassen.
I 1. etasje er det innvendig malt i 2024.
Det er målt ca 12 mm høydeforskjell på gulv i 1 et, over en lengde på ca 2 m og 18 mm i soverom.
Det er målt ca 19 mm høydeforskjell på gulv i 2 et, over en lengde på ca 2 m og 32 mm i trapp/stue/kjøkken.
Det er observert sprekker og avflassing av puss på pipen og feieluken er plassert for nær trevirke, sett fra bod i 1. etasje.
Denne pipen er ikke i bruk ifølge eier.
Hulltaking er utført i bod under trapp og helt tørt.
Trapper fra byggeåret med delvis rekkverk uten håndrekke på vegg.
Innvendige dører, noe justeringer må alltid beregnes alt etter årstid.

Teknisk:
Avløpsrør fra 1981 og rør i rør fra 2018 i forbindelse med bad og kjøkken. Ingen avvik på anlegget.
Avløpsrør i PVC fra 1981 og 2018 i forbindelse med bad og kjøkken.
Kjøkkenvifte med rør ut over tak og el-vifte på bad.
Varmepumpe fra 2010.
Varmtvannsbereder på 198 liter fra 2017 med stoppekrane.
Automatsikringer i el skap alder ukjent.
Nytt elektrisk opplegg 2 et, i forbindelse med lekkasje i 2025 ifølge eier.

Parkering
Det er utvendig felles parkering.

Modernisering og påkostninger
2025: vegger og tak i 2 etasje er oppgradert. Helt nytt tak og nye vegger, samt heving av taket
2024-2025: Hele leiligheten malt

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, både faglært og ufaglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2027/2018 totalrenovert bad. tidligere eier oppgir: "Satt opp fiber tresbo vegger av tømmermann kamerat. Og rørlegger arbeid av fagman kamerat. utført av Haga elektro. Soho ,membran"

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, både faglært og ufaglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: forrige eier beskriver: "2017/18 totalrenovert bad"

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Felles takterrasse ble totalrenovert i 2024/2025 av Egil Knudsen AS. Konstruksjon og terrassebord er skiftet ut

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja
Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Solheims elektro AS skiftet defekt termostat på bad oktober 2023. ElektroPro AS installerte nytt elektrisk anlegg i 2 etasje ifbm renovering februar 2025

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja
Når ble kontrollen utført? Elektrisk arbeid på bad (skifte av defekt termostat) ble utført av Solheims Elektro AS i oktober 2023. Arbeidet ble sluttkontrollert og dokumentert med samsvarserklæring og rapport fra sluttkontroll. Nytt elektrisk anlegg i 2. etasje ble installert av autorisert elektriker (ElektroPro AS) i forbindelse med renovering i 2025. Arbeidet er utført og kontrollert i henhold til gjeldende forskrifter.

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Rogaland Renovasjon spylte tett avløp fra bad i februar 2023. Avløpet har fungert normalt i etterkant. Ved renovering i 2024/2025 ble eksisterende rørføringer i 2. etasje berørt i forbindelse med rivning og gjenoppbygging.

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja
Når ble målingen gjennomført og foreligger det dokumentasjon? Tidligere eier opplyser at det ble gjennomført radonmåling i 2018, med måleresultat på 0

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
Ja
Beskriv: Det er observert noe skjeve gulv i stue i øvre etasje og soverom i nedre etasje, samt sprekker i utvendig puss på mur. Forholdene var også opplyst av tidligere eier.

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?
Ja
Beskriv: Tett avløp fra bad ble spylt av Rogaland Renovasjon i februar 2023. Avløpet har fungert normalt i etterkant

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?
Ja
Beskriv: Ringeklokke fungerer ikke per i dag.

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Ja
Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Areal er tidligere oppgitt i salgsoppgave og takstdokumentasjon fra tidligere salg

28. Vet du om sameiet/ borettslaget/ selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?
Ja
Beskriv: En av seksjonene er besluttet tvangssolgt

Bygningssakkyndig
Sæve Takst As

Byggemåte
Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig.
Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis.
Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann. Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:

Taktekking består av betongstein som ligger bra uten mangler av enkeltstein. Det er sutaksplater, strø og lekter uten papp. Tak (takkonstruksjon, taktekking og 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.»
Renner og nedløp i plast, luftehatter og sløysbeslag i sink, fabrikatet har en tendens til å lekke i skjøter. Jevnlig rensing av renner anbefales. Det var oppholdsvær på befaringsdagen og ingen tegn til lekkasje.
Yttervegger i betong for leiligheten, resterende er kledd med liggende kledning. Takkonstruksjonen er ikke kontrollert da man må inn i leiligheten over for å kontrollere. Vinduer i fra 2004 og 2013. Noe justeringer må alltid beregnes alt etter årstid. Hoveddør fra 2005 er i malt utførelse. Noe justeringer må alltid beregnes alt etter årstid. Felles takterrasse på ca 39 m2 med papp, i imp bord og rekkverk. Hovedtrapp i betong med rekkverk i stål.

Bygningsdeler som har fått TG2:
Utvendig - Taktekking
· Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
· Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
Taktekkingen har oversteget sin garantitid, noe som medfører økt usikkerhet knyttet til tilstand og restlevetid. Det anbefales jevnlig oppfølging og vurdering av behov for vedlikehold eller utskifting. Manglende papp mellom sutak og takstein gir økt risiko for vannlekkasjer og påfølgende skader på underliggende konstruksjoner.
Konsekvens/tiltak
· Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
· Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.
· Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.
Taket bør inspiseres nærmere av fagperson under sikre forhold for å avdekke eventuelle skjulte skader, da dagens vurdering er begrenset til observasjon fra bakkenivå. Jevnlig oppfølging og vurdering av takets tilstand anbefales, da oversteget garantitid og høy alder gir økt usikkerhet og risiko for skader.

Utvendig - Nedløp og beslag
· Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
· Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
· Det er rust på innfestingen av takrenner/nedløp. Renner og nedløp har oversteget sin garantitid. Det er rust i rennekroker og sløysrenner. Snøfangere mangler på taket.
Konsekvens/tiltak
· Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
· Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.
· Lokal utbedring må utføres. Renner og nedløp bør vurderes for utskifting eller vedlikehold, da oversteget garantitid og rust i rennekroker og sløysrenner kan føre til lekkasjer og følgeskader på bygningen. Snøfangere bør vurderes montert for å redusere risikoen for snø- og isras, selv om det ikke var krav om dette ved oppføringstidspunktet. Jevnlig rensing og tilsyn anbefales for å oppdage og forhindre ytterligere skader.

Utvendig - Veggkonstruksjon
· Det er påvist andre avvik:
Det er sprekker og avflassing i utvendig betongvegger og manglel på tetting rundt øverste vindu over

inngangsparti. Det er råte i enkelte kledningsbord vannstokker og vannbord/listverk rundt enkelte vinduer.
Konsekvens/tiltak
· Dersom avvik ikke utbedres er det fare for videre skadeutvikling.

Utvendig - Takkonstruksjon/Loft
· Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.
· Yttertaket har nedbøying.
Det er observert skjevheter og setningsskader i takkonstruksjonen ved visuell inspeksjon fra utsiden.
Konsekvens/tiltak
· Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
· Innhent dokumentasjon, om mulig. Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser for å avdekke omfanget av skjevheter og eventuelle setningsskader i takkonstruksjonen. Konsekvensen av å ikke utbedre slike forhold kan være redusert bæreevne, økt risiko for følgeskader på bygningen og potensielt kostbare reparasjoner på et senere tidspunkt.

Utvendig -Utvendige trapper
Trappen er noe skjev, og rekkverket i stål har for lav høyde i forhold til dagens forskriftskrav.
Konsekvens/tiltak
· Tiltak:
Trappen bør rettes opp, og rekkverket bør forhøyes slik at det tilfredsstiller dagens forskriftskrav. Dersom tiltak ikke gjennomføres, øker risikoen for fallskader og ulykker ved bruk av trappen.

Innvendig - Innvendige trapper
· Det er påvist andre avvik:
Trappen mangler rekkverk og håndrekke på vegg, noe som medfører økt risiko for fall og redusert sikkerhet ved bruk.
Konsekvens/tiltak
· Andre tiltak:
Det bør monteres rekkverk og håndrekke på vegg for å øke sikkerheten og redusere risikoen for fallulykker ved bruk av trappen. Manglende rekkverk og håndrekke kan føre til alvorlige personskader.

Innvendig - Innvendige dører
· Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.
Det er enkelte småmerker i de innvendige dørene.
Konsekvens/tiltak
· Lokal utbedring må påregnes.
Det bør vurderes lokal utbedring eller overflatebehandling av dører med småmerker og slitasje, for å opprettholde funksjon og estetikk. Dersom tiltak ikke utføres, kan ytterligere slitasje oppstå, noe som kan medføre behov for utskiftning på sikt.

Tekniske installasjoner - Avløpsrør
· Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
Avløpsrørene fra 1981 har nådd en alder på 45 år, noe som innebærer at mer enn halvparten av forventet brukstid er passert. Dette medfører økt risiko for slitasje og behov for vedlikehold eller utskifting på sikt. Det opplyses at avløpsrør ble spylt gjennom i 2023.
Konsekvens/tiltak
· Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
· Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.
· Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger. Det bør gjennomføres jevnlig tilsyn og vedlikehold av avløpsrørene, og det må påregnes behov for utskifting av de eldste rørene på sikt for å unngå lekkasjer eller driftsproblemer. Økt alder medfører risiko for plutselige skader og lekkasjer, noe som kan føre til vannskader og kostbare reparasjoner dersom tiltak ikke iverksettes.

Tekniske installasjoner - Varmesentral
· Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.
Varmepumpen er 16 år gammel, og har dermed passert mer enn halvparten av forventet brukstid.
Konsekvens/tiltak
· Det er ikke behov for utbedringstiltak siden varmesentralen fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Varmepumpen bør følges opp med jevnlig service og vedlikehold for å sikre fortsatt drift og effektivitet. Alder på anlegget medfører økt risiko for driftsstans og behov for utskifting eller reparasjoner.

Tomteforhold - Fuktsikring og drenering
· Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Dreneringen er 45 år gammel, noe som innebærer at den har overskredet mer enn halvparten av forventet levetid. Dette medfører økt risiko for redusert funksjon og behov for oppfølging eller utskifting.
Konsekvens/tiltak
· Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
· Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
Det anbefales å overvåke tilstanden jevnlig og vurdere ytterligere undersøkelser av dreneringen.
Ved tegn til fukt eller funksjonssvikt bør tiltak for utskifting eller forbedring av dreneringen iverksettes, for å unngå fuktskader på bygningskonstruksjonen.

Tomteforhold - Grunnmur og fundamenter
· Grunnmuren har sprekkdannelser.
Det er enkelte sprekker i grunnmuren.
Konsekvens/tiltak
· Lokal utbedring må utføres.
Sprekkene i grunnmuren bør utbedres for å hindre videre utvikling av skader og redusere risikoen for vanninntrenging, som kan føre til fuktproblemer og forringelse av konstruksjonen.

Tomteforhold - Utvendige vann- og avløpsledninger
· Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på

utvendige vannledninger.
Avløpsledningene er 45 år gamle, noe som innebærer at mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.
Konsekvens/tiltak
· Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Det anbefales å gjennomføre en tilstandsvurdering av de utvendige vann
- og avløpsledningene, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.
Konsekvensen av manglende oppfølging kan være økt risiko for lekkasjer, driftsstans eller behov for kostbare reparasjoner eller utskifting.

Bygningsdeler som har fått TG3:
Innvendig - Etasjeskille/gulv mot grunn
· Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
· Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
Det er registrert høydeforskjeller i gulvene i leiligheten, med målinger som viser avvik på opptil 32 mm i enkelte rom.
Konsekvens/tiltak
· For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.
Det bør vurderes utbedring av høydeforskjellene dersom dette påvirker bruk eller funksjon, spesielt ved eventuell oppgradering av gulv eller overflater.
Konsekvensen av skjevheter i gulvene kan være redusert bokomfort, problemer med møblering, samt økt risiko for oppsprekking i gulvbelegg og knirk. Skjevheter bør holdes under oppsikt, og ytterligere undersøkelser kan være nødvendig for å avdekke eventuelle underliggende konstruksjonsproblemer.

Innvendig - Pipe og ildsted
Det er observert sprekker og avflassing av puss på pipen og feieluken er plassert for nær trevirke, sett fra bod i 1. etasje. Denne pipen er ikke i bruk ifølge eier.

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
Ingen.

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

· Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
· Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
· Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
· Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
· Dokumentasjon på radonsperre foreligger ikke.
Det anbefales at en kvalifisert elektrofaglig person gjennomfører en kontroll av det elektriske anlegget, da dette er 45 år gammelt. Innvendig trapp mangler rekkverk og håndløper på vegg. Rekkverket i stål på utvendig trapp er for lavt og har for store åpninger. Ifølge eier er det utført radonmåling med resultat 0, men det foreligger ikke dokumentasjon på dette.
Konsekvens/tiltak
· Innhent en kvalifisert elektrofaglig person for å kontrollere det elektriske anlegget.
· Innhent dokumentasjon for radonsperre, om mulig
· Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
· Rekkverk for utvendige trapper må monteres for å lukke avviket.
· Rekkverk på innvendig trapp må monteres for å lukke avviket.
Det bør monteres rekkverk og håndløper på innvendig trapp for å ivareta sikkerheten og redusere risikoen for fallulykker. Rekkverket på utvendig trapp bør utbedres slik at det tilfredsstiller krav til høyde og åpninger, for å hindre fall og sikre trygg bruk. Det bør fremskaffes dokumentasjon på utført radonmåling og eventuelt radonsperre, da manglende dokumentasjon gir usikkerhet om radonsikringens effekt og kan medføre helserisiko. Det anbefales at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget, da alder og manglende kontroll kan medføre økt risiko for feil og brann.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.

Vaskemaskin og tørketrommel (kan følge med i avtale med kjøper)
Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

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

Adgang til utleie
Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. I henhold til sameiets vedtekter må leietaker godkjennes av styret ved utleie av boligen. Kjøper bærer risikoen for at ønsket leietaker godkjennes. Godkjenning kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn.

Korttidsutleie er tillatt i opptil 90 døgn i året, jf. eierseksjonsloven § 24. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene, men må settes til mellom 60 og 120 døgn. I sameiets vedtekter er grensen satt til XXX. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Energi og oppvarming

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

Oppvarming
Varmekabler i gulv på bad/vaskerom.
Varmepumpe fra 2010.

Pipen er ikke i bruk ifølge eier.

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

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 12 000 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand. Selger har inngått avtale om Norgespris på strøm. Avtalen følger målepunktet, og kjøper er derfor bundet av avtalen om Norgespris til og med 31.12.2026.

Økonomi

Felleskostnader
Inkluderer: Det gjøres oppmerksom på at sameiet kun drives i "enkel form". Sameiet har ingen månedlige felleskostnader.

Innbetaling av felles bygningsforsikring. Denne seksjonen betaler ca. 10 644,- per år. Felles bygningsforsikring betales når faktura kommer (2 ganger i året)

Kommunale avgifter
Kr 13 694,-pr. 2026

Fastdel renovasjon: kr. 2 256,88,-
Restavfall 240 liter: kr. 5 244,38,-
Fastdel vann: kr. 1 194,62,-
Stipulert vann: kr. 1 386,22,-
Fastdel avløp: kr. 1 634,16,-
Stipulert avløp: kr. 1 977,88,-

Totalt: kr. 13 694,-

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

- Årlig bygningsforsikring kr 10 644,- pr år.
- Kabel-tv/internett fra Altibox kr 1000,- pr mnd.

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

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 254 230,- pr. 2025
Sekundærbolig: Kr 5 016 918,- pr. 2025

Formuesverdien er beregnet ved hjelp av Skatteetatens boligkalkulator, og det tas forbehold om feil ved beregningen.

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

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

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

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

TV/Internett/Bredbånd
Altibox.

Sameiet

Om sameiet
Eiendommen består av fire seksjoner. Hver seksjon består av den ideelle andel som svarer til sameiebrøken.

Sameiet har felles bygningsforsikring. Selger opplyser at en av de andre seksjonene i sameiet har ikke betalt sin andel av disse kostnadene. Seksjonen er under tvangssalg og sameiet har krevd beløpet dekket under legalpantet som hefter i seksjonen. Det gjøres oppmerksom på at dersom kravet innfris etter kjøpers overtakelse, vil andelen av beløpet som selger har betalt, tilfalle selger.

13.03.1981 - Dokumentnr: 3733 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 2
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 26/100
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 4 SEKSJONER

Forkjøpsrett
Ingen forkjøpsrett.

Styregodkjennelse
Det er ikke krav til styregodkjennelse av kjøper.

Informasjon om fellesgjeld
Ingen sikringsordning.

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Det foreligger ingen regnskap eller budsjett.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter er vedlagt.

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 208 kvm (Eiertomt)
Eiendomsgrensene er oppgitt å være mindre nøyaktige, med en oppmålingsnøyaktighet på 200 cm eller dårligere. Informasjon om eiendomsgrenser og tomtens areal er hentet fra eiendomsmatrikkel, innhentet fra kommunen. Dette er ikke en sikker kilde. Det gjøres oppmerskom på at boligen strekker seg over eiendommens tomtegrenser mot nord og øst. På bakgrunn av dette tas det forbehold om at arealets størrelse på eiendommen kan avvike ved en eventuell oppmåling. Kjøper aksepterer dette.

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

Radonmåling
Det ble utført radonmåling i 2018 av forrige eier. Eier har blitt informert om at verdien er lavere enn tiltaksgrensen på 100 becquerel per kubikkmeter.

For mer informasjon se https://www.dsa.no/radon.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Attraktiv beliggenhet på Storhaug. Her bor du sentralt med det beste Stavanger har å by på rett utenfor døren. Med kun en liten kilometer til sentrum er du omringet av et rikt utvalg av servicefasiliteter, restauranter, butikker og kulturtilbud. Dagligvarebutikker som Coop Prix Storhaug og søndagsåpne Joker Jelsagata ligger kun noen få minutters gange fra boligen. I tillegg byr Østre bydel og Pedersgata på kultur, historie og en bred gastronomisk scene som gjør dette til et av de mest spennende og populære områdene i Stavanger.

Området har gode kollektivtilbud med buss, tog og hurtigbåt. Stavanger stasjon ligger kun en kort spasertur unna. Med bil tar det omtrent 15 minutter til Sandnes og rundt 10 minutter til Stavanger Lufthavn Sola. I umiddelbar nærhet finner du også naturskjønne tur-og bademuligheter ved Rosenli, Ramsvig og Godalen.

Det er godt tilrettelagt for et liv uten bil, med enkel tilgang til offentlig transport. Dette er et ideelt sted for deg som ønsker en aktiv og urban livsstil, kombinert med nærhet til både byliv og natur.

Storhaug er en bydel i stadig utvikling, med et voksende tilbud av aktiviteter og tjenester. Vi er sikre på at du vil trives i dette levende og moderne nabolaget.

Se nabolagsprofilen i prospektet for ytterligere detaljer om hva området har å tilby.

Offentlig kommunikasjon
God offentlig kommunikasjon.

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

Offentlige forhold

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

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

Eiendommen ble første gang tatt i bruk i 1899 iflg. matrikkelbrev fra kommunen.
Det foreligger tegninger datert 1931.

Det foreligger byggetillatelse for fasadeendringer datert 03.03.1978
Det foreligger tegninger for fasadeendringer datert 28.02.1978

Det foreligger ferdigattest for bruksendring fra næring til bolig datert 19.05.2000
Det foreligger tegninger for leilighet i u.etasje datert 19.08.1999.

Det foreligger tegninger av utskiftning av vindu datert 25.11.2005.

Det gjøres oppmerksom på at tegningene ikke samstemmer med dagens situasjon og planløsning. Seksjoneringstegningene samstemmer på 2. etasje men det er i dag en annen romindeling av 1. etasje i tillegg til at det er speilvendt enn hva tegningene viser. Bad og vaskerom er i dag slått sammen til et baderom og bod har i dag en annen plassering.

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 sameiet.
Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner
I reguleringsplan "Storhaug vestre del." ID 982, datert 16.09.1982der eiendommen er regulert til boliger og annet trafikkområde.

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

H570 Bevaring kulturmiljø: Ved tiltak innenfor hensynssone kulturmiljø H570 skal en ta særlig hensyn til eksisterende kulturmiljø. Bygg og anlegg innenfor sonen skal bevares på en antikvarisk akseptabel måte. Retningslinjer for Trehusbyen: 2. Trehusbyen» er et geografisk avgrenset område med sammenhengende trehusbebyggelse fra ulike tider av Stavangers historie, fra de eldste delene av sentrum til etterkrigsårenes rekkehus-områder. Innenfor området finnes murhus, uthus, verksteder, butikklokaler og annet som inngår i den sammenhengende kvartalsbebyggelsen. Retningslinjene gjelder for all småhusbebyggelse innenfor avgrensingen.

Regulering under arbeid:
Id 2829
Navn Detaljregulering for kvartalet Sven Oftedals plass
Plantype 35 - Detaljregulering
Status 2 - Planforslag
Forslagstillers redegjørelse for ønsket tiltak – Planinitiativ Plan for omsorgsbygg 2021 - 2034 legger opp til 16 bofellesskapsplasser for personer med demens, med heldøgnsomsorg. Lokasjonen, like ved Døvesenteret og Døvekirken i Sandeidgata 10, gjør at 4 - 8 av plassene, tilrettelegges for døve i tillegg til personer med demens. Dette for å bygge videre på et godt etablert miljø i området.

Id 2192
Navn Ryfast alternativ D3 Hillevåg, Eiganes og Våland, Hundvåg bydel.
Plantype 30 - Eldre reguleringsplan
Status 3 - Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse 12/08/2008 00:00:00
Bestemmelser 2192 bestemmelser vedtatt 21.05.2025.pdf
Med arealformål: byggeforbud samferdselsobjekt, kjørevei og annein veigrunn, tekniske anlegg.
Planen skal legge tilrette for etablering av fastlandsforbindelsen for Ryfylke (Ryfylkeforbindelsen) samt ny E39 gjennom Stavanger (Eiganestunnelen). Denne delstrekningen omfatter vegsystem med tilhørende sidearealer mellom Schancheholen og Madlaveien.

Plankart er vedlagt i salgsoppgaven. Vi oppfordrer alle interessenter til å sette seg inn i de gjeldende planene og hvilken betydning disse har for eiendommen. Gjeldende planbestemmelser kan oversendes ved henvendelse til megler

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:

1103/55/1512/2:
07.01.1959 - Dokumentnr: 49 - Best. om vann/kloakkledn.
Overført fra: Knr:1103 Gnr:55 Bnr:1512
Gjelder denne registerenheten med flere
Forklaring: Melding skal sendes til vann- og kloakk vesenet før der foretas noe arbeid ved vann og kloakkanlegget i eiendommen .
Vann- og kloakkvesenet har rett t til å inspisere eiendommens ledningsanlegg. Når vann- og kloakkvesenet og/eller helserådet krever det, skal eieren sløyfe det godkjente private renseanlegg for eiendommens spillvannføre avløpet direkte til offentlig kloakk og betale den fastsatte kloakkavgift. Kommunen har ikke noe ansvar om de private lednings anlegg i eiendommen. på grunn av arbeider på hovedlednings nettet, stoppes til eller forurenses av rust, slam eller andre stoffer, med mindre det bevislig skyldes forsømmelig forhold fra vann- og kloakkvesenets side.

13.03.1981 - Dokumentnr: 3732 - Sameieavtale
Gjelder denne registerenheten med flere
Forklaring: Sameiets vedtekter som også ligger vedlagt i salgsoppgaven.

13.03.1981 - Dokumentnr: 3732 - Erklæring/avtale
PANTERETT UTEN OPPTRINNSRETT TIL SAMEIET
FOR: NOK 15,000
MED PRIORITET
ETTER DE OBL. SOM SEKSJONSEIERNE TIL ENHVER TID LAR TINGLYSE
PÅ SIN EIERSEKSJON
Gjelder denne registerenheten med flere

Prioritetsbestemmelse
PR. ETTER DE OBL SOM SEKSJONSEIERNE TIL ENHVER TID LAR
TINGLYSE PÅ SIN EIERSEKSJON
Forklaring: Til sikkerhet for de forpliktelser som følger av vedtektene om mulige andre forhold, har sameiet pante forhold stort kr. 15 000,- for hver seksjon. Ved mislighet har styret i sameiet rett til, etter forutgående 14 dagers varsel i rekommandert brev å gjøre gjeldende alle kreditorers rettigheter etter pante forholdet.

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

typisk vil dette gjelde felleskostnader.

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

Verneklasse/SEFRAK
Sefrakminne: 1103 506 16 Bolighus, Vikedalsgt. 5, Bergjeland, Storhaug 1875-1899
Nåværende funksjon:
Tidligere funksjon: Tilbygg/ombygging: Huset er tilbygd nyere del mot sørvest, årstall for tilbygging er ukjent

Øvrige kjøpsforhold

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Det opplyses at en seksjon i sameiet har vært gjenstand for tvangssalg som følge av misligholdte felleskostnader. Oppgjør fra tvangssalget forventes mottatt av sameiet i løpet av sommeren 2026.

Selger opplyser å ha et tilgodehavende relatert til tidligere innbetalinger/fordeling i sameiet. Eventuelt oppgjør eller tilbakebetaling som gjelder forhold opptjent i selgers eiertid tilfaller selger, med mindre annet avtales mellom partene

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges

bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

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

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

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

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare

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

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 1,20% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 47 880,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 3 900,-
Markedspakke med bolighefte kr. 24 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 12 900,-
Utlegg:
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 5 300,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 13 000,-

Samlet skal selger betale kr. 116 380,- 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 8. mai 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.

Vikedalsgata 5

Nabolaget Storhaug nordre/Hetlandskirken - vurdert av 118 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Etablerere
- Studenter

Skoler

Storhaug skole (1-7 kl.) 337 elever, 22 klasser	3 min 0.2 km
Våland skole (1-7 kl.) 512 elever, 22 klasser	11 min 0.9 km
Nylund skole (1-7 kl.) 658 elever, 29 klasser	11 min 0.9 km
St. Svithun skole (8-10 kl.) 441 elever, 30 klasser	2 min 0.2 km
Kannik skole (8-10 kl.) 657 elever, 37 klasser	16 min 1.2 km
Bergeland videregående skole 700 elever	3 min 0.3 km
Stavanger katedralskole 375 elever	10 min 0.7 km

Offentlig transport

Paradissvingen Linje 13	4 min 0.3 km
Stavanger stasjon Linje F5, L5	8 min 0.6 km
Stavanger Sola	13 min

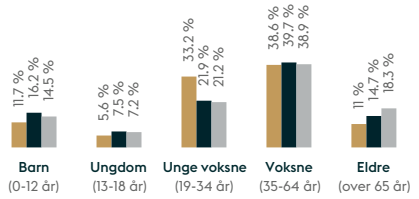
Barnehager

St. Svithun barnehage (1-5 år) 42 barn	3 min 0.3 km
Nymansveien barnehage (1-5 år) 45 barn	8 min 0.7 km
Bià Steinerbarnehage (1-5 år) 20 barn	12 min 1 km

Dagligvare

Joker Jelsagaten	4 min
Rema 1000 Byterminalen	6 min

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Storhaug nordre/Hetlandskir...	1 705	945
Stavanger/Sandnes	229 178	103 563
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 78/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 77/100

Naboskapet
Høflige 56/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Gående

Sport

Storhaug skole	2 min
Kyviksmarka	7 min
EVO Kannik	10 min
ICON Stavanger	13 min

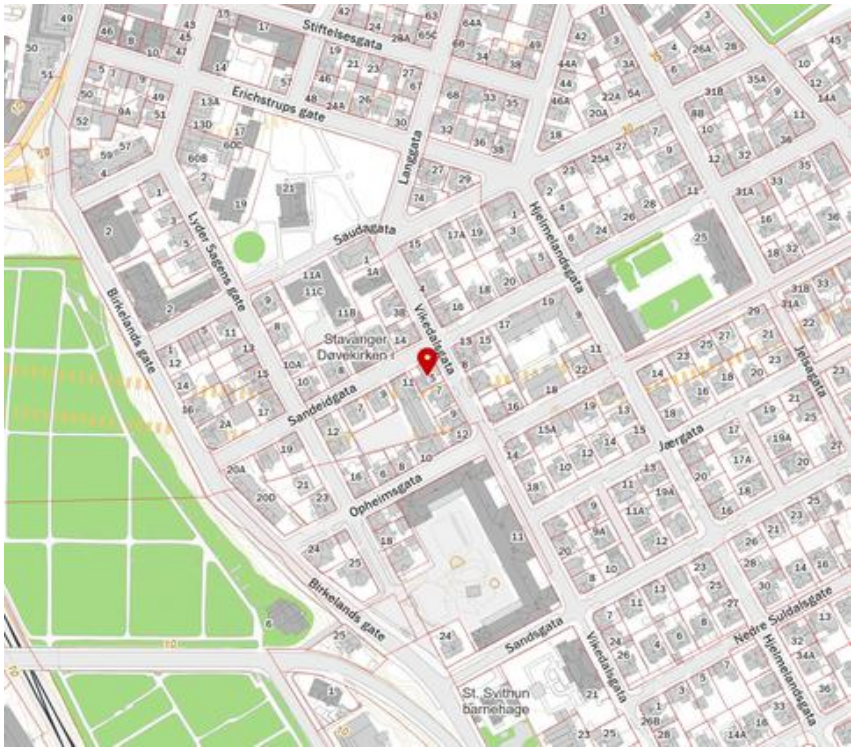
«Beste nabolag i Stavanger, nærhet til sentrum og fint turområde.»

— Sitat fra en lokalkjent

Støynivået
Lite støynivå 79/100

Trafikk
Lite trafikk 78/100

Kollektivtilbud
Bra 75/100



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

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter
Vikedalsgata 5, 4012 STAVANGER
STAVANGER kommune
gnr. 55, bnr. 1512, snr. 2

Sum areal alle bygg: BRA: 97 m² BRA-i: 97 m²



Befaringsdato: 29.01.2026 **Rapportdato:** 29.01.2026 **Oppdragsnr.:** 20178-2325 **Referansenummer:** GJ1876

Autorisert foretak: Sæve Takst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Ingve Sæve **Vår ref:** Ingve Sæve

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

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Sæve Takst AS

Takst

Rapportansvarlig

Ingve Sæve
Uavhengig Takstingeniør
ingve.saeve@gmail.com
926 44 244

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1981

UTVENDIG Gå til side

Taktekking består av betongstein som ligger bra uten mangler av enkeltstein. Det er sutaksplater, strø og lekter uten papp.
Tak (takkonstruksjon, taktekking og 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.»
Renner og nedløp i plast, luftehatter og sløysbeslag i sink, fabrikatet har en tendens til å lekke i skjøter. Jevnlig rensing av renner anbefales. Det var oppholdsvær på befaringsdagen og ingen tegn til lekkasje.
Yttervegger i betong for leiligheten, resterende er kledd med liggende kledning.
Takkonstruksjonen er ikke kontrollert da man må inn i leiligheten over for å kontrollere.
Vinduer i fra 2004 og 2013. Noe justeringer må alltid beregnes alt etter årstid.
Hoveddør fra 2005 er i malt utførelse. Noe justeringer må alltid beregnes alt etter årstid.
Felles takterrasse på ca 39 m2 med papp, i imp bord og rekkverk.
Hovedtrapp i betong med rekkverk i stål.

INNVENDIG Gå til side

Det er laminat på gulv, malte vegger og hvitmalte tak.
I 2. etasje er det nytt tak og nye vegger i 2025, grunnet lekkasje fra takterrassen.
I 1. etasje er det innvendig malt i 2024.
Det er målt ca 12 mm høydeforskjell på gulv i 1 et, over en lengde på ca 2 m og 18 mm i soverom.
Det er målt ca 19 mm høydeforskjell på gulv i 2 et, over en lengde på ca 2 m og 32 mm i trapp/stue/kjøkken.
Det er observert sprekker og avflassing av puss på pipen og feieluken er plassert for nær trevirke, sett fra bod i 1. etasje.
Denne pipen er ikke i bruk ifølge eier.
Hulltaking er utført i bod under trapp og helt tørt.
Trapper fra byggeåret med delvis rekkverk uten håndrekke på vegg.
Innvendige dører, noe justeringer må alltid beregnes alt etter årstid.

VÅTROM Gå til side

Bad/vaskerom
Varme/fliser på gulv med sokkelflis, våtromsplater vegger og hvitmalt tak med spotter. Hvit seksjon med dobbel vask/benk og speilskap på vegg. Vegghengt wc og hjørnebadekar som fører vannet direkte ned i sluk. Dusjhjørne med vegg i klart glass. Opplegg for vaskemaskin. Skap for rør i rør og VB på 198 liter fra 2017 med stoppekrane. Delvis synlig membran ned i sluk med klemring og fall på gulv til sluk i dusj. Det er fra topp slukrist til topp dør terskel god høyde. Hulltaking er utført i vegg fra bod bak blandebatteri vask og helt tørt.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkken i grå utførelse med laminert benkeplate og stålvask. Det er integrert topp/stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl/fryseskap.
Glassplate på vegg over platetopp. Kjøkkenvifte med rør ut i tak.
Kjøkken med åpen løsning til stue.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Avløpsrør fra 1981 og rør i rør fra 2018 i forbindelse med bad og kjøkken. Ingen avvik på anlegget.
Avløpsrør i PVC fra 1981 og 2018 i forbindelse med bad og kjøkken.
Kjøkkenvifte med rør ut over tak og el-vifte på bad.
Varmepumpe fra 2010.
Varmtvannsbereder på 198 liter fra 2017 med stoppekrane.
Automatsikringer i el skap alder ukjent.
Nytt elektrisk opplegg 2 et, i forbindelse med lekkasje i 2025 ifølge eier.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Bygget oppført på ukjent byggegrunn med noe tegn til setninger og skjevheter
Drenering er ikke synlig for kontroll. Fuktsikring i form av platoon plast er synlig på utsiden i front av leiligheten.
Grunnmur er oppsatt i betong som er utvendig pusset. Elder del med lødd naturstein som er utvendig pusset.
Terrenget er med avrenning ifra bygget.
Utvendige vann- og avløpsledninger er ikke tilgjengelige for visuell kontroll.

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

Helse, miljø og sikkerhet er konrollert.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

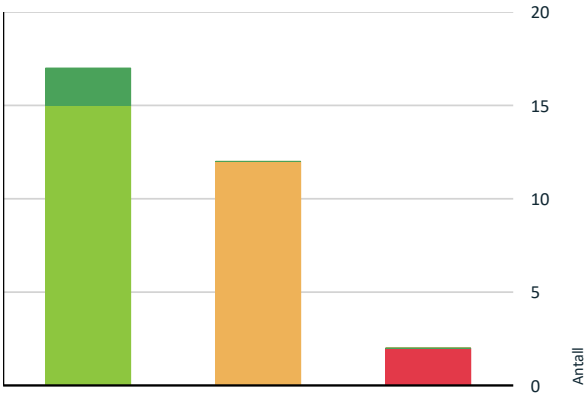
Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

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

Sammendrag av boligens tilstand

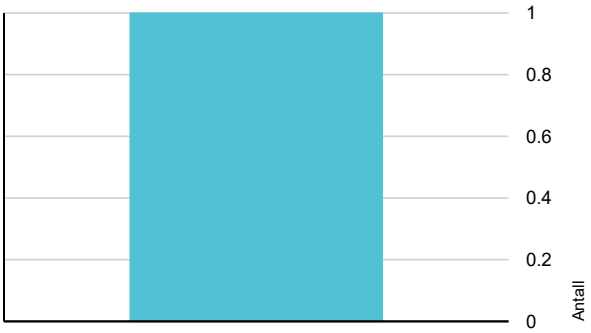
Fordeling av tilstandsgrader



TG0: Ingen avvik
TG1: Mindre eller moderate avvik
TG2: Avvik som kan kreve tiltak
TG3: Store eller alvorlige avvik
TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Oppdraget er et salg via megler. Egenerklæring datert den 17.01.2026 er lest og kontrollert.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmesentral	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Sammendrag av boligens tilstand

- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget. Gå til side
- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Dokumentasjon på radonsperre foreligger ikke.

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1981

Kommentar
Trebygget er tatt i bruk 01.01.1899
Trebygget er tidfestet til 1875-1899
Det er antatt ut fra Matrikkel at murbygget er bygget i 1981

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekking består av betongstein som ligger bra uten mangler av enkeltstein. Det er sutaksplater, strø og lekter uten papp.

Tak (takkonstruksjon, taktekking og 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.»

Årstall: 1981 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Taktekkingen har oversteget sin garantitid, noe som medfører økt usikkerhet knyttet til tilstand og restlevetid. Det anbefales jevnlig oppfølging og vurdering av behov for vedlikehold eller utskifting.

Manglende papp mellom sutak og takstein gir økt risiko for vannlekkasjer og påfølgende skader på underliggende konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak
• Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
• Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.
• Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.

Taket bør inspiseres nærmere av fagperson under sikre forhold for å avdekke eventuelle skjulte skader, da dagens vurdering er begrenset til observasjon fra bakkenivå.

Jevnlig oppfølging og vurdering av takets tilstand anbefales, da oversteget garantitid og høy alder gir økt usikkerhet og risiko for skader.

TG 2 Nedløp og beslag

Renner og nedløp i plast, luftehatter og sløysbeslag i sink, fabrikatet har en tendens til å lekke i skjøter. Jevnlig rensing av renner anbefales. Det var oppholdsvær på befaringsdagen og ingen tegn til lekkasje.

Vurdering av avvik:
• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
• Det er rust på innfestingen av takrenner/nedløp.

Renner og nedløp har oversteget sin garantitid.
Det er rust i rennekroker og sløysrenner.
Snøfangere mangler på taket.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
• Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.
• Lokal utbedring må utføres.

Renner og nedløp bør vurderes for utskifting eller vedlikehold, da oversteget garantitid og rust i rennekroker og sløysrenner kan føre til lekkasjer og følgeskader på bygningen.

Snøfangere bør vurderes montert for å redusere risikoen for snø- og isras, selv om det ikke var krav om dette ved oppføringstidspunktet.

Jevnlig rensing og tilsyn anbefales for å oppdage og forhindre ytterligere skader.

TG 2 Veggkonstruksjon

Yttervegger i betong for leiligheten, resterende er kledd med liggende kledning.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Det er sprekker og avflassing i utvendig betongvegger og manglel på tetting rundt øverste vindu over inngangsparti.

Det er råte i enkelte kledningsbord vannstokker og vannbord/listverk rundt enkelte vinduer.

Konsekvens/tiltak
• Dersom avvik ikke utbedres er det fare for videre skadeutvikling.



Det er sprekker og avflassing i utvendig betongvegg over inngangsparti og manglel på tetting rundt øverste vindu.

Tilstandsrapport



Det er råte i enkelte kledningsbord vannstokker og vannbord/listverk rundt enkelte vinduer.



Det er noe råte i vannstokker.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen er ikke kontrollert da man må inn i leiligheten over for å kontrollere.

Vurdering av avvik:
• Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.
• Yttertaket har nedbøying.

Det er observert skjevheter og setningsskader i takkonstruksjonen ved visuell inspeksjon fra utsiden.

Konsekvens/tiltak
• Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
• Innhent dokumentasjon, om mulig.

Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser for å avdekke omfanget av skjevheter og eventuelle setningsskader i takkonstruksjonen.

Konsekvensen av å ikke utbedre slike forhold kan være redusert bæreevne, økt risiko for følgeskader på bygningen og potensielt kostbare reparasjoner på et senere tidspunkt.



Det er skjevheter og stningskader i takkonstruksjonen sett utenfra.



Det er skjevheter og stningskader i takkonstruksjonen sett utenfra.

TG 1 Vinduer

Vinduer i fra 2004 og 2013. Noe justeringer må alltid beregnes alt etter årstid.

Årstall: 2004 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Dører

Hoveddør fra 2005 er i malt utførelse. Noe justeringer må alltid beregnes alt etter årstid.

Årstall: 2005 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Felles takterrasse på ca 39 m2 med papp, i imp bord og rekkverk.

Årstall: 2025 **Kilde:** Egenerklæring

TG 2 Utvendige trapper

Hovedtrapp i betong med rekkverk i stål.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Trappen er noe skjev, og rekkverket i stål har for lav høyde i forhold til dagens forskriftskrav.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Trappen bør rettes opp, og rekkverket bør forhøyes slik at det tilfredsstiller dagens forskriftskrav.
Dersom tiltak ikke gjennomføres, øker risikoen for fallskader og ulykker ved bruk av trappen.



Trappen er noe skjev.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Det er laminat på gulv, malte vegger og hvitmalte tak.

I 2. etasje er det nytt tak og nye vegger i 2025, grunnet lekkasje fra takterrassen.

I 1. etasje er det innvendig malt i 2024.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Det er målt ca 12 mm høydeforskjell på gulv i 1 et, over en lengde på ca 2 m og 18 mm i soverom.
Det er målt ca 19 mm høydeforskjell på gulv i 2 et, over en lengde på ca 2 m og 32 mm i trapp/stue/kjøkken.

Vurdering av avvik:
• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er registrert høydeforskjeller i gulvene i leiligheten, med målinger som viser avvik på opptil 32 mm i enkelte rom.

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

Det bør vurderes utbedring av høydeforskjellene dersom dette påvirker bruk eller funksjon, spesielt ved eventuell oppgradering av gulv eller overflater.

Konsekvensen av skjevheter i gulvene kan være redusert bokomfort, problemer med møblering, samt økt risiko for oppsprekking i gulvbelegg og knirk. Skjevheter bør holdes under oppsikt, og ytterligere undersøkelser kan være nødvendig for å avdekke eventuelle underliggende konstruksjonsproblemer.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Det er høydeforskjell i gulv i leiligheten.

TG 3 Pipe og ildsted

Det er observert sprekker og avflassing av puss på pipen og feieluken er plassert for nær trevirke, sett fra bod i 1. etasje.
Denne pipen er ikke i bruk ifølge eier.



Det er observert sprekker og avflassing av puss på pipen. Feieluken er plassert for nær trevirke, sett fra bod i 1. etasje.

TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Hulltaking er utført i bod under trapp og helt tørt.

Tilstandsrapport



Hulltaking er utført i bod under trapp og helt tørt.

TG 2 Innvendige trapper

Trapper fra byggeåret med delvis rekkverk uten håndrekke på vegg.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Trappen mangler rekkverk og håndrekke på vegg, noe som medfører økt risiko for fall og redusert sikkerhet ved bruk.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det bør monteres rekkverk og håndrekke på vegg for å øke sikkerheten og redusere risikoen for fallulykker ved bruk av trappen. Manglende rekkverk og håndrekke kan føre til alvorlige personskader.

TG 2 Innvendige dører

Innvendige dører, noe justeringer må alltid beregnes alt etter årstid.

Vurdering av avvik:
• Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Det er enkelte småmerker i de innvendige dørene.

Konsekvens/tiltak
• Lokal utbedring må påregnes.

Det bør vurderes lokal utbedring eller overflatebehandling av dører med småmerker og slitasje, for å opprettholde funksjon og estetikk.
Dersom tiltak ikke utføres, kan ytterligere slitasje oppstå, noe som kan medføre behov for utskiftning på sikt.

VÅTROM

ETASJE 1 > BAD/VASKEROM

Generell

Varme/fliser på gulv med sokkelflis, våtromsplater vegger og hvitmalt tak med spotter. Hvit seksjon med dobbel vask/benk og speilskap på vegg. Vegghengt wc og hjørnebadekar som fører vannet direkte ned i sluk. Dusjhjørne med vegg i klart glass. Opplegg for vaskemaskin. Skap for rør i rør og VB på 198 liter fra 2017 med stoppekrane. Delvis synlig membran ned i sluk med klemring og fall på gulv til sluk i dusj. Det er fra topp slukrist til topp dør terskel god høyde.

Årstall: 2018 **Kilde:** Egenerklæring

ETASJE 1 > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Våtromsplater vegger og hvitmalt tak med spotter.

Årstall: 2018 **Kilde:** Egenerklæring

ETASJE 1 > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Delvis synlig membran ned i sluk med klemring og fall på gulv til sluk i dusj.

Årstall: 2018 **Kilde:** Egenerklæring

ETASJE 1 > BAD/VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Delvis synlig membran ned i sluk med klemring.



Delvis synlig membran ned i sluk med klemring.



Delvis synlig membran ned i sluk med klemring.

ETASJE 1 > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Hvit seksjon med dobbel vask/benk og speilskap på vegg. Vegghengt wc og hjørnebadekar som fører vannet direkte ned i sluk. Dusjhjørne med vegg i klart glass. Opplegg for vaskemaskin. Skap for rør i rør og VB på 198 liter fra 2017 med stoppekrane.

Årstall: 2018 **Kilde:** Egenerklæring

Tilstandsrapport

ETASJE 1 > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

El-vifte ut i vegg/tak.

Årstall: 2018 **Kilde:** Egenerklæring

ETASJE 1 > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er utført i vegg fra bod bak blandebatteri vask og helt tørt.



Hulltaking er utført i vegg fra bod bak blandebatteri vask og helt tørt.

KJØKKEN

ANDRE ETASJER > TRAPP/STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkken i grå utførelse med laminert benkeplate og stålvask. Det er integrert topp/stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl/fryseskap. Glassplate på vegg over platetopp. Kjøkkenvifte med rør ut i tak. Kjøkken med åpen løsning til stue.

Årstall: 2018 **Kilde:** Egenerklæring

ANDRE ETASJER > TRAPP/STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Kjøkkenvifte med rør ut i tak.

Årstall: 2018 **Kilde:** Egenerklæring

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Avløpsrør fra 1981 og rør i rør fra 2018 i forbindelse med bad og kjøkken. Ingen avvik på anlegget.



rør i rør fra 2017 i forbindelse med bad og kjøkken.

TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør i PVC fra 1981 og 2018 i forbindelse med bad og kjøkken.

• Avløpsrør – [AI] Tiltaksfeltet er tomt til tross for registrert avvik, og konsekvens/tiltak skal alltid angis ved TG2. Det er også uklarhet når beskrivelsen oppgir både avløpsrør fra 1981 og 2018, mens avviks-vurderingen kun beregner alder til 45 år.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Avløpsrørene fra 1981 har nådd en alder på 45 år, noe som innebærer at mer enn halvparten av forventet brukstid er passert. Dette medfører økt risiko for slitasje og behov for vedlikehold eller utskifting på sikt.
Det opplyses at avløpsrør ble spylt gjennom i 2023.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.
• Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

Det bør gjennomføres jevnlig tilsyn og vedlikehold av avløpsrørene, og det må påregnes behov for utskifting av de eldste rørene på sikt for å unngå lekkasjer eller driftsproblemer.

Økt alder medfører risiko for plutselige skader og lekkasjer, noe som kan føre til vannskader og kostbare reparasjoner dersom tiltak ikke iverksettes.

TG 1 Ventilasjon

Kjøkkenvifte med rør ut over tak og el-vifte på bad.

Årstall: 2018 **Kilde:** Egenerklæring

TG 2 Varmesentral

Varmepumpe fra 2010.

Årstall: 2010 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

Tilstandsrapport

Varmepumpen er 16 år gammel, og har dermed passert mer enn halvparten av forventet brukstid.

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden varmesentralen fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Varmepumpen bør følges opp med jevnlig service og vedlikehold for å sikre fortsatt drift og effektivitet.
Alder på anlegget medfører økt risiko for driftsstans og behov for utskifting eller reparasjoner.



Varmepumpe fra 2010.

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder på 198 liter fra 2017 med stoppekrane.

Årstall: 2017 **Kilde:** Eier



Varmtvannsbereder på 198 liter fra 2017 med stoppekrane.

Elektrisk anlegg

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

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

Automatsikringer i el skap alder ukjent.
Nytt elektrisk opplegg 2 et, i forbindelse med lekkasje i 2025 ifølge eier.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
   Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   1981

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Samsvarserklæring fra 2023.

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

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

Tilstandsrapport

Ja Det anbefales en elektrisk kontroll av anlegget, da anlegget er 45 år gammelt.



Automatsikringer i el skap alder ukjent.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Bygget oppført på ukjent byggegrunn med noe tegn til setninger og skjevheter.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Drenering er ikke synlig for kontroll. Fuktsikring i form av platoon plast er synlig på utsiden i front av leiligheten.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Dreneringen er 45 år gammel, noe som innebærer at den har overskredet mer enn halvparten av forventet levetid. Dette medfører økt risiko for redusert funksjon og behov for oppfølging eller utskifting.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Det anbefales å overvåke tilstanden jevnlig og vurdere ytterligere undersøkelser av dreneringen.
Ved tegn til fukt eller funksjonssvikt bør tiltak for utskifting eller forbedring av dreneringen iverksettes, for å unngå fuktskader på bygningskonstruksjonen.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur er oppsatt i betong som er utvendig pusset. Elder del med lødd naturstein som er utvendig pusset.

Vurdering av avvik:

• Grunnmuren har sprekkdannelser.

Det er enkelte sprekker i grunnmuren.

Konsekvens/tiltak

• Lokal utbedring må utføres.

Sprekkene i grunnmuren bør utbedres for å hindre videre utvikling av skader og redusere risikoen for vanninntrenging, som kan føre til fuktproblemer og forringelse av konstruksjonen.



Det er sprekker i grunnmuren.

TG 0 Terrengforhold

Terrenget er med avrenning ifra bygget.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige vann- og avløpsledninger er ikke tilgjengelige for visuell kontroll.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Avløpsledningene er 45 år gamle, noe som innebærer at mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Det anbefales å gjennomføre en tilstandsvurdering av de utvendige vann - og avløpsledningene, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.
Konsekvensen av manglende oppfølging kan være økt risiko for lekkasjer, driftsstans eller behov for kostbare reparasjoner eller utskifting.

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

Helse, miljø og sikkerhet

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

Tilstandsrapport

Helse, miljø og sikkerhet er konrollert.

Vurdering av avvik:

• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
• Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
• Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
• Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
• Dokumentasjon på radonsperre foreligger ikke.

Det anbefales at en kvalifisert elektrofaglig person gjennomfører en kontroll av det elektriske anlegget, da dette er 45 år gammelt.

Innvendig trapp mangler rekkverk og håndløper på vegg.

Rekkverket i stål på utvendig trapp er for lavt og har for store åpninger.

Ifølge eier er det utført radonmåling med resultat 0, men det foreligger ikke dokumentasjon på dette.

Konsekvens/tiltak

• Innhent en kvalifisert elektrofaglig person for å kontrollere det elektriske anlegget.
• Innhent dokumentasjon for radonsperre, om mulig
• Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
• Rekkverk for utvendige trapper må monteres for å lukke avviket.
• Rekkverk på innvendig trapp må monteres for å lukke avviket.

Det bør monteres rekkverk og håndløper på innvendig trapp for å ivareta sikkerheten og redusere risikoen for fallulykker.

Rekkverket på utvendig trapp bør utbedres slik at det tilfredsstiller krav til høyde og åpninger, for å hindre fall og sikre trygg bruk.

Det bør fremskaffes dokumentasjon på utført radonmåling og eventuelt radonsperre, da manglende dokumentasjon gir usikkerhet om radonsikringens effekt og kan medføre helserisiko.

Det anbefales at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget, da alder og manglende kontroll kan medføre økt risiko for feil og brann.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje 1	45			45	
Andre etasjer	52			52	
SUM	**97**				
SUM BRA	**97**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Etasje 1	Vindfang, gang/trapp, bad/vaskerom, bod, soverom, bod		
Andre etasjer	Trapp/stue/kjøkken, soverom		

Kommentar

Arealmålinger er utført etter ny standard NS 3600:2018.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Grunnet lekkasje fra takterrasse er det skiftet tak og vegger i leiligheter 2 et, samt ny felles takterrasse i 2025.

Sæve Takst AS
Kjerrbergtunet 54
4051 SOLA

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
29.1.2026	Ingve Sæve	Takstingeniør
	Nora Jacobsen Dahle	Kunde
	Thomas Birkeland	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1103 STAVANGER	55	1512		2	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Vikedalsgata 5

Hjemmelshaver
Dahle Nora Jacobsen

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Horisontaldelt bygg fra 1899 med flere leiligheter, bygget/seksjonert i 1981. Rapporten omhandler selveierleilighet som ligger i 1 et, og 2 et, med tilknyttning til Sameiet. Det er utvendig felles parkering. Eiendommen ligger i ett bolig område sentralt til med nærhet til det meste som skole, barnehage, butikker og med kort vei til Stavanger sentrum.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Felles tomt for sameiet.

Tinglyste/andre forhold

Eiendommen er sjekket i eiendomsregisteret.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	26.01.2026		Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring	22.01.2026		Gjennomgått		Nei
Kommunale dokumenter	26.01.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	29.01.2026	
2	02.02.2026	
3	02.02.2026	
4	04.02.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i)**Tilstandsgrad 0, TG0:**Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii)**Tilstandsgrad 1, TG1:**Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii)**Tilstandsgrad 2, TG2:**Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv)**Tilstandsgrad 3, TG3:**Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v)**Tilstandsgrad TGiU:**Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i fem intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

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

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

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

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

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

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

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

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/GJ1876

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

Andre bilder



Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Dahle, Nora Jacobsen	9578-5999-4-4364872	2026-02-19 10:42:47

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
19. feb. 2026

Oppdragsnummer
43-0015/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Vikedalsgata 5, 4012 STAVANGER

Meglerfirma
Nordvik Stavanger

Selgere
Nora Jacobsen Dahle

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
30. september 2022

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 93866408
Forsikret i: Gjensidige

Utført arbeid

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

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2027/2018 totalrenovert bad. tidligere eier oppgir: "Satt opp fiber tresbo vegger av tømmermann kamerat. Og rørlegger arbeid av fagman kamerat. utført av Haga elektro. Soho ,membran"

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

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: forrige eier beskriver: "2017/18 totalrenovert bad"

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

Nei

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Felles takterrasse ble totalrenovert i 2024/2025 av Egil Knudsen AS. Konstruksjon og terrassebord er skiftet ut

---

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

Nei

---

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

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Solheims elektro AS skiftet defekt termostat på bad oktober 2023. ElektroPro AS installerte nytt elektrisk anlegg i 2 etasje ifbm renovering februar 2025

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? Elektrisk arbeid på bad (skifte av defekt termostat) ble utført av Solheims Elektro AS i oktober 2023. Arbeidet ble sluttkontrollert og dokumentert med samsvarserklæring og rapport fra sluttkontroll. Nytt elektrisk anlegg i 2. etasje ble installert av autorisert elektriker (ElektroPro AS) i forbindelse med renovering i 2025. Arbeidet er utført og kontrollert i henhold til gjeldende forskrifter.

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

Nei

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Rogaland Renovasjon spylte tett avløp fra bad i februar 2023. Avløpet har fungert normalt i etterkant. Ved renovering i 2024/2025 ble eksisterende rørføringer i 2. etasje berørt i forbindelse med rivning og gjenoppbygging.

---

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?

Ja

Når ble målingen gjennomført og foreligger det dokumentasjon? Tidligere eier opplyser at det ble gjennomført radonmåling i 2018, med måleresultat på 0

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?

Nei

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

Ja

Beskriv: Det er observert noe skjeve gulv i stue i øvre etasje og soverom i nedre etasje, samt sprekker i utvendig puss på mur. Forholdene var også opplyst av tidligere eier.

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

Ja

Beskriv: Tett avløp fra bad ble spylt av Rogaland Renovasjon i februar 2023. Avløpet har fungert normalt i etterkant

---

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?

Ja

Beskriv: Ringeklokke fungerer ikke per i dag.

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Areal er tidligere oppgitt i salgsoppgave og takstdokumentasjon fra tidligere salg

---

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?

Ja

Beskriv: En av seksjonene er besluttet tvangssolgt

---

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: 43-0015/26

ENERGIATTEST

ENOVA

Adresse	Vikedalsgata 5
Postnr	4012
Sted	STAVANGER
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	55
Bnr.	1512
Seksjonsnr.	2
Festenr.	
Bygn. nr.	4526104
Bolignr.	H0202
Merkenr.	A2022-1431228
Dato	15.08.2022



Innmeldt av	Thomas Skjæveland

Energiattesten er bekreftet og offisiell.

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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se **www.energimerking.no**

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Montere tetningslister**
- **Isolering av gulv mot grunn**
- **Etterisolering av yttervegg**
- **Termografering og tetthetsprøving**
- **Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon**
- **Tetting av luftlekkasjer**
- **Randsoneisolering av etasjeskillere**
- **Utskifting av vindu**
- **Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg**
- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Firemannsbolig
Byggeår:	1899
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	99
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisitet Varmepumpe
Varmepumpe:	Henter varme fra uteluft
Ventilasjon:	Mekanisk avtrekk
Detaljering varmesystem:	Elektriske ovner og/eller varmekabler



Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Vikedalsgata 5
Postnr/Sted: 4012 STAVANGER
Leilighetsnummer:
Bolignr: H0202
Dato: 15.08.2022 15:43:30
Energimerkenummer: A2022-1431228
Ansvarlig for energiattesten: Privat .
Energimerking er utført av: Thomas Skjæveland

Gnr: 55
Bnr: 1512
Seksjonsnr: 2
Festenr:
Bygnnr: 4526104

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Montere tetningslister

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

Tiltak 2: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammeheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 3: Isolering av gulv mot grunn

Gulv mot grunn etterisoleres. Utførelse avhenger av dagens løsning. Utvendig isolering av ringmur reduserer varmetap langs randen.

Tiltak 4: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 5: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 6: Utskifting av vindu

Gammelt vindu som isolerer dårlig skiftes ut med nytt vindu. Det anbefales en U-verdi på 1,2 W/m2K eller lavere (medregnet karm og ramme).

Tiltak 7: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 8: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Tiltak 9: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 10: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Brukertiltak

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

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

Tips 2: Luft kort og effektivt

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

Tips 3: Redusér innetemperaturen

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

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tips 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tips 6: Vask med fulle maskiner

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

Tips 7: Slå el.apparater helt av

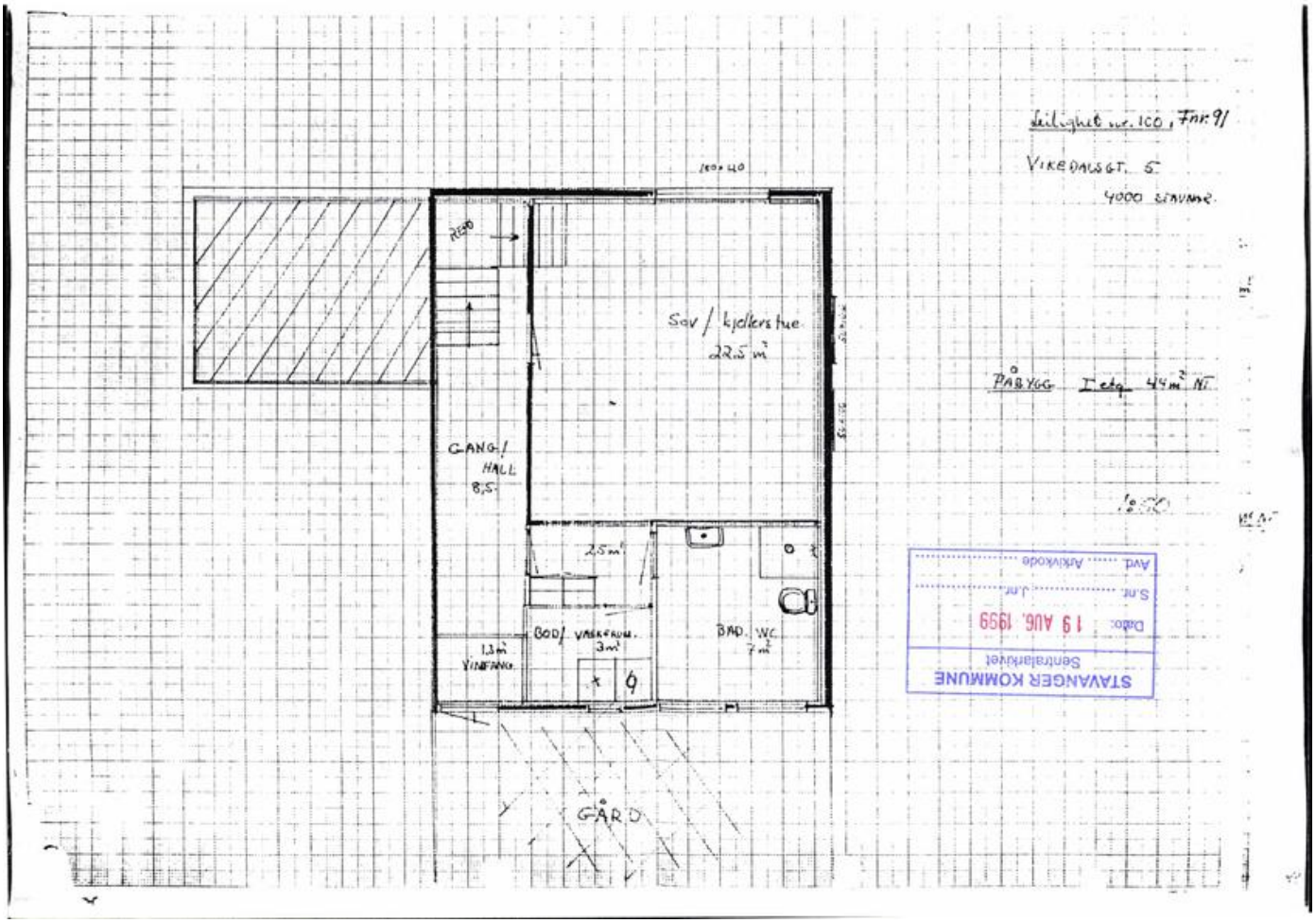
Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tips 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tips 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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


Seilighet nr. 100, Fnr. 91
VIKEDALSGT. 5
4000 STAVANGER
PÅBYGG 1 etg. 44m² NT
100×40
REGN
Sov / kjellerstue
22,5 m²
GANG / HALL
8,5
2,5m²
BOD / VASKEROM.
3m²
1,3m²
VINTERHG.
BAD. WC.
7m²
GÅRD
STAVANGER KOMMUNE
Sentralarkivet
Dato: 19 AUG. 1999
S.nr. ..... Jnr. .....
Avd. ..... Arkivkode .....

Stavanger kommune

Kommunalavdeling byutvikling **Byggesaksavdelingen**

Jarle Torstensen
Vikedalsgt. 5

4012 STAVANGER

Stavanger, 19.05.2000

Deres ref:
Vår ref: SSU-99/08320 -008
Ark: BYG 55/1512
Jnr: 029229/00

Ferdigattest
Gnr./bnr. 55/1512. Byggested: Vikedalsgt. 5, Gate 2157

Tiltakshaver: [redacted]
Tiltakets art: BRUKSENDRING FRA NÆRING TIL BOLIG

Tiltaket er oppført i samsvar med vedtak fattet av Kommunalstyret for byutvikling(bygningsrådet)26.08.99

Den kontrollansvarlige for utførelsen har sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige arbeidet. Gjennom dette har den kontrollansvarlige bekreftet ovenfor kommunen at kontroll er foretatt med tilfredsstillende resultat, i samsvar med tillatelser og krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter (jf. pbl. § 93). Bruksendring krever særlig tillatelse (jf. pbl. § 93).

Kjell Viste
sjefsingeniør

Sverre Sunde
avd. ingeniør

[redacted]

Postadresse:
Olav Kyrres gate 23, N-4005 Stavanger
Besøksadresse:
Olav Kyrres gate 23, Stavanger

E-post:postmottak.kbu@stavanger.kommune.no
Telefon: 51507090
Telefaks: 51507026
Org.nr.: NO 964 965 226

Reguleringsplan på grunnen

Adresse: Vikedalsgata 5, 4012 STAVANGER
Gnr/Bnr: 55/1512/0/2
Dato: 2026-01-22 Planident: 982
Målestokk: 1:1,000 Ikrafttredelsesdato: 16.9.1982

Stavanger kommune

N



Retningslinjer for Trehusbyen

Vedtatt som del av kommuneplanens arealdel i Stavanger kommunestyre 19.06.2023

«Trehusbyen» er et geografisk avgrenset område med sammenhengende trehusbebyggelse fra ulike tider av Stavangers historie, fra de eldste delene av sentrum til etterkrigsårenes rekkehus-områder. Innenfor området finnes murhus, uthus, verksteder, butikklokaler og annet som inngår i den sammenhengende kvartalsbebyggelsen. Retningslinjene gjelder for all småhusbebyggelse innenfor avgrensingen.

a. Den kulturhistorisk verdifulle bebyggelsen skal søkes bevart og områdenes særpregede miljø skal sikres og videreutvikles.

b. Kvartalsstruktur, gateløp, parker, hageareal, verdifulle trær og trær over 90cm stammeomkrets skal bevares.

c. Det må søkes om tillatelse for byggearbeider som endrer bygningers utseende, også for endringer på taket. Med bakgrunn i vernehensynet vil flere tiltak regnes som vesentlige fasadeendringer enn ellers i kommunen, jf. pbl. §20-5 bokstav f.

d. Som grunnlag for behandling skal det redegjøres for nødvendigheten av tiltakene. Det skal beskrives hvordan endringen forholder seg til bygningenes opprinnelige stiluttrykk og utseende. Forhold til nabobebyggelse skal framgå av situasjonsplan og fasadeoppriss.

e. Originale bygningselementer som vinduer, dører, listverk, fasadekledning og taktekking, skal bare fornyes når disse ikke lenger tilfredsstiller rimelige tekniske krav, eller er så skadet at reparasjon er uaktuelt.

f. Ved nødvendig fornyelse skal bygningselementer tilpasses husets opprinnelige byggestil og materialbruk. Det gjelder særlig vindustyper, ytterdører, listverk og annet fasadeutstyr, fasadekledning og takmateriale.

g. Tilbygg skal tilpasses eksisterende bebyggelse og underordnes denne.

h. Ny balkong, altan eller veranda kan tillates på hus hvor slike bygningselementer inngår som et naturlig stilhistorisk element, eller på plasseringer som ikke er synlige fra offentlig sted. Større uteplasser bør primært arrangeres på bakkeplan.

i. Avkjørsler, murer, gjerder, portstolper, utendørsbelysning og utvendig belegg skal med hensyn til utforming og materialvalg være i tråd med opprinnelig eller dominerende formtradisjon i området.

Reguleringsplan under bakken

Adresse: Vikedalsgata 5, 4012 STAVANGER
Gnr/Bnr: 55/1512/0/2
Dato: 2026-01-22 Planident: 2192
Målestokk: 1:1,000 Ikrafttredelsesdato: 8.12.2008

Stavanger kommune

N



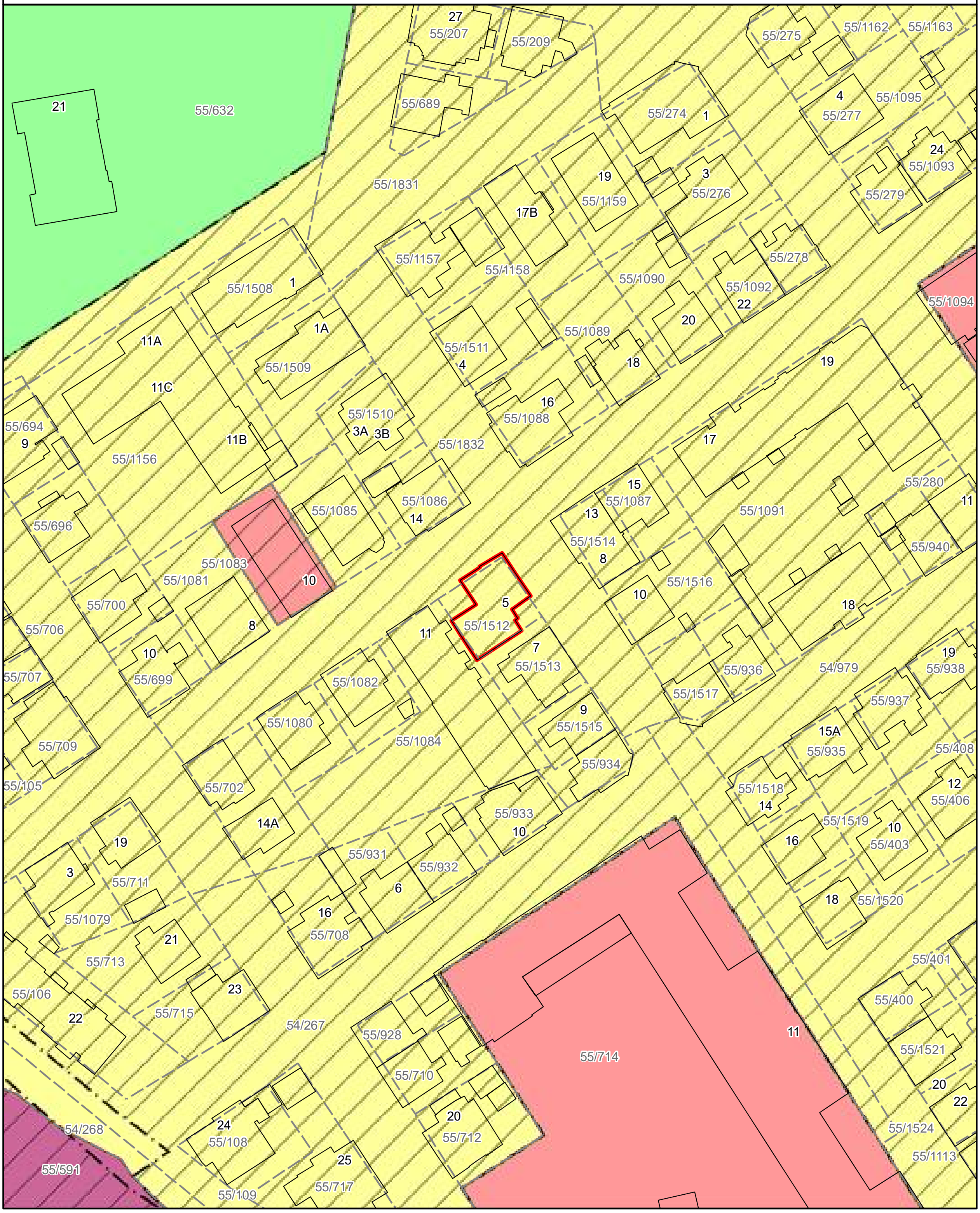
Kommuneplan

Adresse: Vikedalsgata 5, 4012 STAVANGER
Gnr/Bnr: 55/1512/0/2
Dato: 2026-01-22
Målestokk: 1:1,000

Planident: KP 2023-2040
Ikrafttredelsesdato: 28.6.2024

Stavanger kommune

N

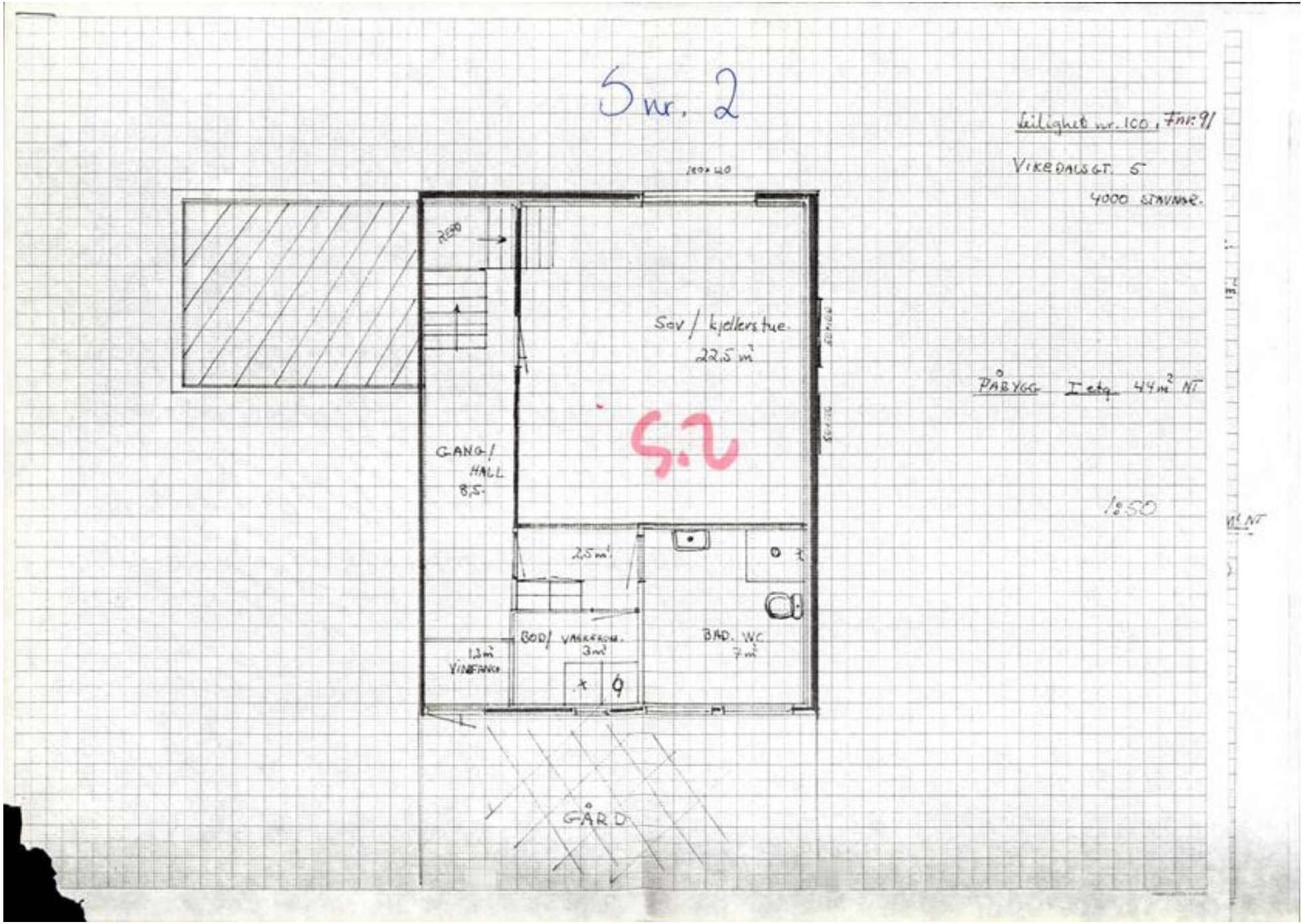


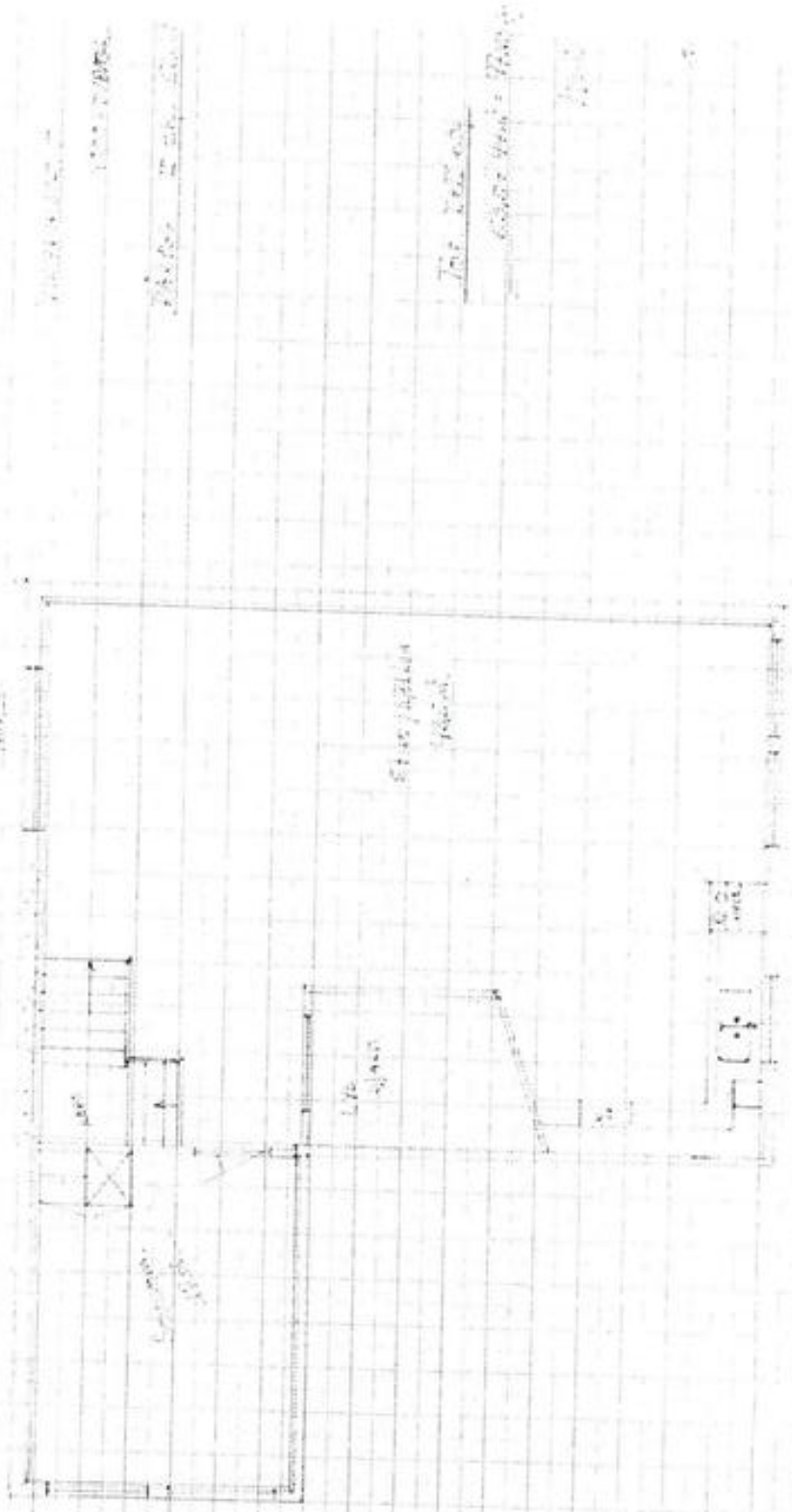
Grunnkart

Adresse: Vikedalsgata 5, 4012 STAVANGER
Gnr/Bnr: 55/1512/0/2
Dato: 2026-01-22
Målestokk: 1:1,000

Stavanger kommune




5 nr. 2
Leilighet nr. 100, Fnr: 91
VIKEDALSGT. 5
4000 STAVANGER.
PÅBYGG I etg. 44m² NT
1:50
100×40
REGN
Sov / kjellerstue.
22,5 m²
5.2
GANG / HALL
8,5
2,5m²
BOD / VASKEROM.
3m²
1,2m²
VINDFANG
BAD. WC.
7m²
GÅRD



DAGBOKSNR.
13 MAR 81 03733
OVERFOGDEN I STAVANGER

Begjæring om oppdeling av eiendommen Vikedalsgt. 5, Stavanger i 4-fire-eierseksjoner.

1. Eiendommen Vikedalsgaten 5 eies idag av Walter Jacobsen.

2. På eiendommen er oppført et bygg på 4 plan: Underetasje, 1. etasje, 2. etasje og loft samt tilbygg på 2 plan.

   Tomtearealet forøvrig disponeres i fellesskap av seksjonseierne.

3. På vegne av eierne begjæres herved eiendommen delt opp i 4 eierseksjoner. Hver seksjon består av den ideelle andel som svarer til sameiebrøken. Til hver seksjon hører eksklusiv bruks- og disposisjonsrett over vedkommende leilighet og bod i henhold til fordelingsliste.

4. Fordelingsliste:

Leilighet nr.	Etasje	Netto areal kvm	Sameie-brøk
001	U	75,5	21/100
100	1. + 2.	94,0	26/100
101	1.	71,0	19/100
201	2. + loft	124,0	34/100

Stavanger, 15. oktober 1980

[redacted]

Rett kopi bekreftes
STATENS KARTVERK

Rett avskrift bekreftes.
Rogalandsbanken as

S A M E I E K O N T R A K T

Vedtekter

for

Boligsameiet Vikedalsgaten 5, Stavanger

DAGBOKFØRT
13 MAR 81 03732
BYFOGDEN I
STAVANGER

§ 1

Eierandelen

Eiendommen Vikedalsgaten 5 er et sameie mellom eierne av de ideelle andeler som igjen knytter seg til bruks- og disposisjonsrett til bestemte seksjoner, tilsammen 4, i eiendommen slik det fremgår av den tinglyste oppdeling. Hver seksjon består av den ideelle andel som svarer til sameiebrøken. Eierandelene kan ikke overdras uten i forbindelse med seksjonen, eller på annen måte skilles fra den.

§ 2

Formål m.v.

Sameiets formål er å sikre eiernes interesser og å forestå administrasjonen av hele eiendommen. Sameierne hefter innbyrdes i forhold til sameiebrøken for sameiets forpliktelser. For rettigheter gjelder samme forholdstall.

Sameierne gir avkall på eventuell forkjøpsrett og/eller rett til å kreve sameiet oppløst som de etter sameieloven har rett til i forhold til de øvrige eiere.

§ 3

Bruk av boligene, omsetning, fremleie etc.

Sameierne har den fulle disposisjons- og rådighetsrett over sine respektive leiligheter slik at eierandelene kan omsettes, pantsettes eller disponeres på annen måte, herunder salg og fremleie. Eierne er forpliktet til ved salg og fremleie å sørge for at kjøper/leier deltar på lik linje med de øvrige eiere i felles tiltak.

Det er ikke tillatt å drive forretning, kontor, lagerhold etc. i leilighetene.

Beboerne må overholde det vedtatte husordensreglement.

§ 4

Vedlikehold - felles anlegg

Hver sameier har den fulle indre vedlikeholdsplikt av leiligheten knyttet til eierandelen. Mindre innvendige forandringer er tillatt i den utstrekning de ikke kommer i strid med bygningsforskriftene eller er til sjenanse for øvrige leiligheter. Det ytre vedlikehold av eiendommen og alle felles anlegg og utstyr, herunder trappeoppganger og hovedinngangsdør skal derimot vedlikeholdes i fellesskap av sameiet. Alt som kommer inn under felles vedlikehold, herunder tomt/hage, skal til enhver tid utføres så ofte som det etter sin art er påkrevet for eiendommens bevarelse og utseende. Endringer av det utvendige arrangement på bygningen, så som markiser etc. og forandringer av bygningens fasade, skal på forhånd godkjennes av samtlige sameiere.

§ 5

Fellesutgifter

Felles driftsutgifter knyttet til eiendommen, deriblant vannavgift, feieravgift, renovasjonsavgift, brannforsikringspremie etc., samt et rimelig beløp til vedlikeholdsfond skal dekkes likt av sameierne. Vedlikeholds-, eiendomsutgifter og brannforsikringspremie fordeles etter eierandel. Sameierne skal i fellesskap beregne et månedlig beløp som skal betales forskuddsvis pr. mnd. til dekning av ovennevnte utgifter. Hvert år skal der avsettes midler til vedlikeholdsfondet.

§ 6

Styret

Sameierne velger innen 31. januar hvert år et styre på min. 3 personer. Er der flere eiere av en eierseksjon, har hver eierseksjon kun 1 styremedlem.

Styret velger selv sin formann for 1 år ad gangen. Styret trer sammen når formannen innkaller det. Innkallingen skal skje med minst 14 dagers varsel og helst skriftlig med saksliste for møtet. Hvert styremedlem kan kreve at styret trer sammen, og formannen må da innkalle styret innen en måned.

Hver eierseksjon har 1 - en - stemme i styret.
Hvert styremedlem kan være representert i styret ved fullmektig som har skriftlig, datert fullmakt. Sameiere som ikke er styremedlemmer, har adgang til å møte og tale på styremøtene dersom styret ikke av praktiske grunner må begrense eller oppheve denne adgangen.

Saker avgjøres med vanlig flertall av de fremmøtte styremedlemmer. Et vedtak er ikke gyldig når under halvparten av eierseksjonene er representert på styremøtet.
I tilfelle av stemmelikhet utsettes saken til nytt møte.

Styret skal avgjøre om årsmøte med årsmelding og regnskap skal avholdes.

§ 7

Mislighold - depot - obligasjon

Til sikkerhet for de forpliktelser som følger av vedtektene om mulige andre forhold, har sameiet panteforbehold stort kr. 15.000,- for hver seksjon. Ved mislighold har styret i sameiet rett til, etter forutgående 14 dagers varsel i rekommandret brev, å gjøre gjeldende alle kreditorers rettigheter etter panteforholdet. Skyldig beløp kan sameiet dog inndrive på vanlig måte. Dersom en beboer gjør seg skyldig i grovt eller gjentatt vesentlig mislighold, herunder også av ikke-økonomisk art, kan årsmøtet gi fullmakt til styret med 30 dagers varsel å kreve at boligen fraflyttes.
Eventuell tvist om nærværende vedtekter avgjøres ved voldgift etter Tvistemålslovens kap. 32, med mindre partene enes om voldgift av annen art.

Velkommen til

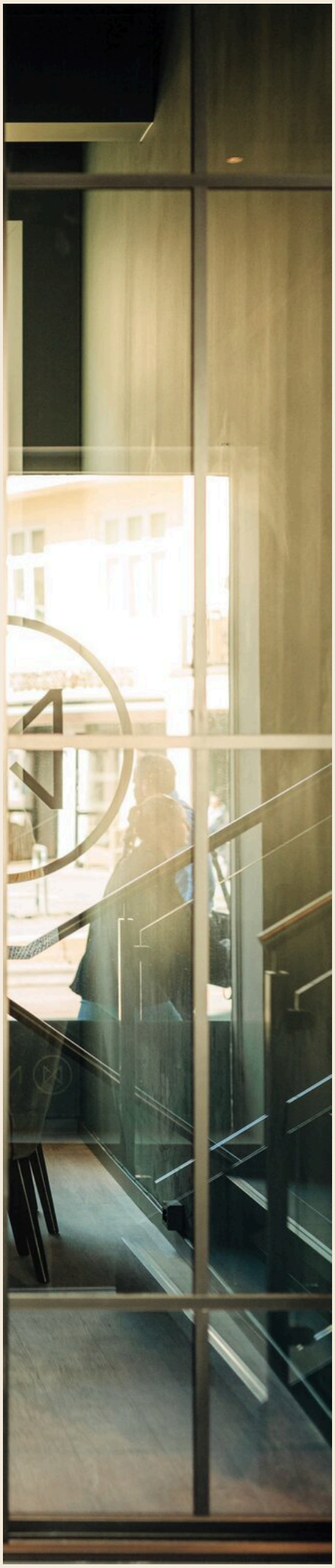
Nordvik Stavanger

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

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

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

Velkommen til Nordvik Stavanger.



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

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. Postkasse medfølger.

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

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

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

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

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

Derfor velger mange Storebrand Bank:

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 43-0015/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Vikedalsgata 5 4012 STAVANGER
Matrikkel: Gnr 55, bnr 1512, snr 2 (ideell andel 1/1) i Stavanger kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

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

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

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

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

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

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

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



Denne boligen er presentert av:

Thomas Birkeland

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