NORDVIK

Nedrevollveien 13

3 soverom | 193 kvm | Enebolig



Velkommen til

Nedrevollveien 13

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
8	Bilder
22	Om boligen
35	Nabolagsprofil
36	Tilstandsrapport
71	Egenerklæringsskjema
77	Andre vedlegg
89	Kontaktinfo
92	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
95	Forbrukerinformasjon om budgivning
96	Budskjema

Salgsoppgave produsert 19.03.2026









Nøkkelinformasjon

Enebolig beliggende i et etablert, familievennlig boligområde med utsikt og gode solforhold. Nær skoler og turområder

Prisantydning	**6 950 000,-**
Omkostninger	**175 130,-**
Totalpris	**7 125 130,-**
BRA-i	**193 kvm**
Soverom	**3**
Boligtype	**Enebolig**
Byggeår	**1976**
Eierform	**Eiet**

Kort fortalt

Nedrevollveien 13 ligger attraktivt til på Kristianlyst, i et rolig og etablert boligområde med nærhet til skole, barnehage, og offentlig transport. Her bor du i grønne omgivelser med nærhet til flotte turmuligheter og rekreasjonsområder.

- Romslig stue med koselig peis og utgang til terrasse
- Adskilt kjøkken med rikelig skap- og benkeplass
- Eldre bad i 1. etasje
- To soverom i hovedetasjen samt ett soverom i underetasjen
- Sokkeletasjen er innredet med stue/kjøkken og soverom. Rommene er ikke godkjent som rom for varig opphold
- Flislagt bad i sokkeletasjen innredet med boblebadekar, vask og toalett
- Gode lagringsmuligheter i flere boder
- Loft er i dag innredet. rommet er ikke godkjent som rom for varig opphold
- Parkering i eget gårdsrom samt en eldre garasje

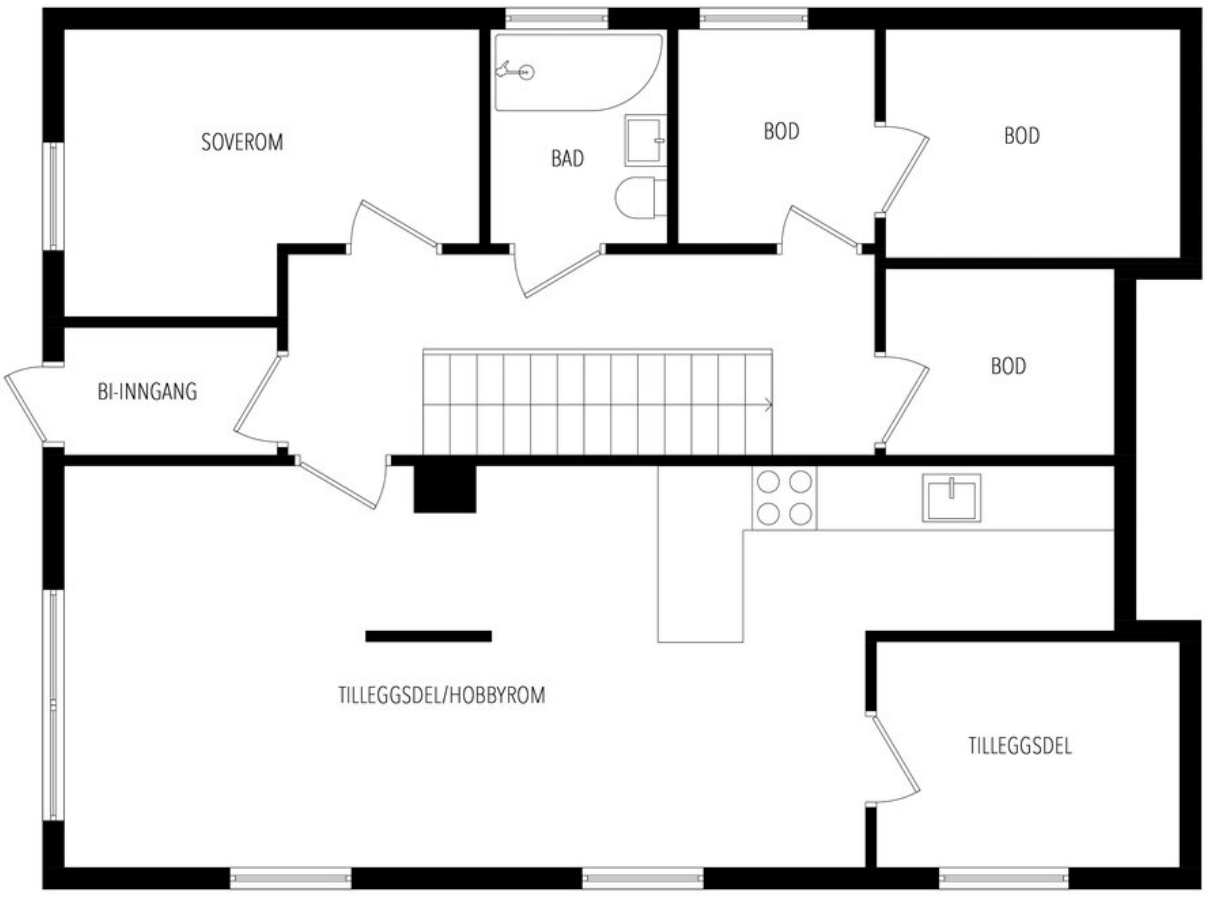
Planløsning

1. Etasje
BRA-i: 96 kvm
Total BRA: 96 kvm



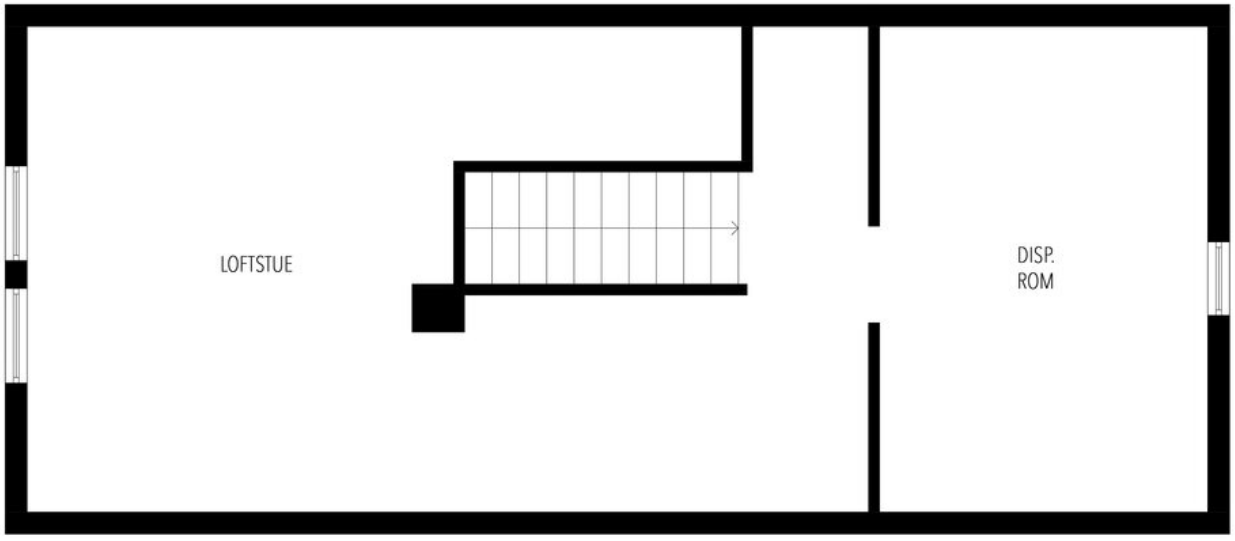
Planløsning

Underetasje
BRA-i: 84 kvm
Total BRA: 84 kvm



Planløsning

2. Etasje
BRA-i: 13 kvm
Total BRA: 13 kvm



På kjøligere dager sørger peisen for effektiv og god oppvarming.







God plass til både stor sofagruppe og langbord i naturlig definerte soner.





Store vindusflater slipper inn rikelig med dagslys og bidrar til en luftig romfølelse.



















Det er to soverom i 1. etasje





Soverom nr. 2

Badet er fra byggeår og er innredet med belegg på gulv med teppe over, baderomsplater på vegg, malt tak, vask med seksjon, speil og dusjkabinett.



Det foreligger byggetegninger for denne etasjen som viser hobbyrom/sportsbod som i dag er innredet som stue/kjøkken og soverom, disse rommene er ikke godkjent som rom for varig opphold.















Ett soverom i sokkeletasjen



Bad i sokkeletasjen er innredet med fliser på gulv og vegg. Takplater i tak. Boble-badekar, servant og toalett.

Det foreligger ikke byggetegninger på loftsetasjen. Loftetasjen er i dag innredet.





Utsikten fra loftsvinduet.



Eiendommen har en svært attraktiv beliggenhet på Kristianslyst, i et veletablert og etterspurt boligområde kjent for gode bomiljøkvaliteter og trivelige omgivelser.





Beliggenheten er også svært godt egnet for barnefamilier, med kort vei til barnehager, skoler, idrettsanlegg og lekeplasser.

Parkering gårdsrom.



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
43-0296/25

Boligtype og eierform
Enebolig (Eiet)

Adresse og betegnelse
Nedrevollveien 13, 4017 STAVANGER
Gnr 18, bnr 59 (ideell andel 1/1) i Stavanger kommune

Selger
Astrid Edel Walter

Kjøpesum og omkostninger
6 950 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
173 750,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
175 130,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
194 830,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
7 125 130,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
7 144 830,- (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
1976

Etasje
2

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 193 kvm
BRA-e: 28 kvm
Totalt BRA: 221 kvm
TBA: 34 kvm

Beskrivelse:

Enebolig
Underetasje:
BRA-i: 84 kvm. Entrè/gang, trapp, soverom, vaskerom, bad, tre boder, tilleggsdel innredet soverom og stue/kjøkken ikke godkjent som rom for varig opphold
Total BRA: 84 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 96 kvm. Entrè/gang, trapp, to soverom, bad, stue og kjøkken
Total BRA: 96 kvm.
TBA: 34 kvm. Terrasse

2. etasje:
BRA-i: 13 kvm. Innredet loft- ikke godkjent som rom for varig opphold.
Total BRA: 13 kvm.

Garasje
1. etasje:
BRA-e: 28 kvm. Garasje.
Total BRA: 28 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling: Det gjøres oppmerksom på at areal til innervegger, kanaler og rør-gjennomføringer er tatt med i arealet. Takhøyde målt i stue 1 etasje 2, 36 m. Balkong med adkomst fra stue og utvendig 34 kvm. Areal med lav takhøyde på loft 10 kvm.

Innhold
1.etasje:
Entrè/gang, trapp, to soverom, bad, stue og kjøkken.

Sokkeletasje:
Entrè/gang, trapp, soverom, vaskerom, bad, tre boder, tilleggsdel innredet soverom og stue/kjøkken ikke godkjent som rom for varig opphold

Loft:
Innredet loft- ikke godkjent som rom for varig opphold.

Standard

Boligens 1. etasje inneholder gang, bad, to soverom, stue og kjøkken.

Badet er fra byggeår og er innredet med belegg på gulv med teppe over, baderomsplater på vegg, malt tak, vask med seksjon, speil og dusjkabinett. Våtrommet fungerer med dagens tilstand, men det anbefales å fortsette bruk av dusjkabinett inntil en fremtidig oppgradering eller renovering gjennomføres.

Oppholdsrommene er lyse og romslige, og byr på en behagelig og åpen atmosfære. Stuen er innbydende og generøst dimensjonert, med god plass til både stor sofagruppe og langbord i naturlig definerte soner. Store vindusflater slipper inn rikelig med dagslys og bidrar til en luftig romfølelse. På kjøligere dager sørger peisen for effektiv og god oppvarming.

Fra stuen er det direkte utgang til en solrik terrasse. Her er det plass til spisegruppe og grill.

Kjøkkenet ligger adskilt fra stuen og byr på rikelig med både skap- og benkeplass. Her finner du integrerte hvitevarer som platetopp, dampovn, oppvaskmaskin, kombiskap og stekeovn. Det er også plass til et spisebord som samler hele familien.

I sokkeletasjen finner du entré/gang, soverom, bad og flere boder. Ene boden er innredet som vaskerom, Vaskerom med støpt dekke mot grunn. Vegger og tak med trepanel. Opplegg for vaskemaskin. Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Bad i sokkeletasjen er innredet med fliser på gulv og vegg. Takplater i tak. Boble-badekar, servant og toalett. Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Det foreligger byggetegninger for denne etasjen som viser hobbyrom/sportsbod som i dag er innredet som stue/kjøkken og soverom, disse rommene er ikke godkjent som rom for varig opphold da det ikke finnes dokumentasjon på at disse rommene er omsøkt/bruks endret hos kommunen. For nærmere detaljer, se informasjon under punktet ferdigattest.

Det foreligger ikke byggetegninger på loftsetasjen. Loftetasjen er i dag innredet.

Parkering i eget gårdsrom samt en eldre garasje som har behov for renovering.

Innvendige overflater:
Underetasje. Parkett og teppe på gulv. Panelplater, tapet og malte flater på vegger. Trepanel og takplater i tak.
1 Etasje. Belegg, laminat og teppe på gulv. Finerplater, tapet og malte flater på vegg. Takplater i tak.
Loft. Teppe på gulv. Tapet på vegg

Parkering
Parkering gårdsrom samt i garasje, el billader fra 2019.

Eldre garasje på tomten med renoverings behov.

Modernisering og påkostninger
2022 - byttet vindu og terrassedør i stue.

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: På bade nede i underetasje ble Nye fliser på vegger og gulv gjort av meg og min bror og venn, varmekabler i gulv ble gjort av elektriker (men husker ikke navnet, da min bror som er død skaffet det) Rørleggerfirma installerte vask, toalett og boblebad et firma på Boganes tror jeg men husker ikke navnet! Tror det var i slutten på nittitallet evt. 2000!

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, ufaglært
Arbeid som er utført: Som nevnt over!

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Nei
Eventuell kommentar: Det er så lenge siden beklager men husker ikke!

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, både faglært og ufaglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Min døde bror Gerhard Ingvar Olsen var tømmermann/Forskalingssnekker oppdaterte pipe og bygget terrassen større (Godkjent av Stavanger Kommune) og skiftet bord på vegger der noe var råttent)

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei
Eventuell kommentar: Antageligvis nytt på det elektriske anlegger da kjøkkenet ble påbygd i 2007:Nytt sikringsskap da jeg fikk installert lader for bilen min!

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?
Ja, faglært
Var tiltaket søknadspliktig?
Ja
Har arbeidet blitt godkjent?
Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Min døde bror Gerhard Ingvar Olsen, utvidet kjøkkenet i 2007. Kjøkkenet

ble installert av Norema!

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?
Nei
Eventuell kommentar: Vi får vann fra Stavanger kommune

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/ sentralfyr/ ventilasjon?
Nei
Eventuell kommentar: Har ikke oljetank eller sentralfyr!

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Min bror skiftet NorDan vindu i hoved soverom. Tror det var i 2007.

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/ fasade/ vinduer/ garasje, og/eller er det synlige skader?
Ja
Beskriv: Da min bror skiftet vindu i hoved soverommet i 2007 var det fordi der viste lekkasje i vinduskarmen! Vet ikke om der var feil på det nye vinduet eller kan være en annen grunn, siden jeg liker å ha vinduet åpent for lufting! Eller om der er en annen grunn siden det har skjedd igjen!

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
Ja
Beskriv: Gulv nedfor trappen til underetasje er skadet pga da ungene var små rant de med madrasse ned trappa og skadet underlaget som aldri ble fikset av min bror som døde!

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? Stavanger kommune var å målte høyden og m2 på loftet for flere år siden sikkert for å regne ut Eiendomsavgiften. Husker ikke årstall.

27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?
Nei
Eventuell kommentar: Veldig godt nabolag med gode naboer, Stille og rolig.

Bygningssakkyndig
Terje Tollefsen

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

Såle med i sted-støpt betong. Grunnmur med blokker som utvendig er pusset. Yttervegger med bindingsverk i trekonstruksjoner som utvendig er kledd med liggende og stående trepanel. Etasjeskille med trebjelkelag. Vindu med dobbelt glass. Saltak tekket med takstein.

Bygningsdeler som har fått TG2:
Utvendig - Taktekking
Vurdering av avvik:
· Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
· Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
Tilstanden til tekking, takstein, lekter, underlagspapp og beslag vurderes ut fra alder og forventet gjenstående levetid. TG 2 gis på grunnlag av normal slitasje og at mer enn halvparten av forventet brukstid for tettesjiktet er oppbrukt. Det er registrert mosegroing på taket, noe som reduserer levetiden på tekkingen. Forventet levetid for tegltakstein er 10–50 år, ved omlegging 50–80 år. Utvendige beslag har en forventet levetid på 15–35 år.
Konsekvens/tiltak
· Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.
På befaringstidspunktet er tekking med undertak og beslag 50 år gammel, noe som medfører redusert økonomisk verdi i henhold til SINTEF Byggforsk sin levetidstabell.

Utvendig - Takkonstruksjon/Loft
· Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
· Det er fra loft/kryploft påvist indikasjoner på at det er punktering av dampsperre, som medfører svekket effekt av dampsperrefunksjonen.
· Det er påvist avvik rundt gjennomføringer i takflaten.
· Det er avvik:
TG 2 er satt blant annet fordi døren til kottet mot kaldt loft ikke er tett eller tilstrekkelig isolert. Dette gir økt risiko for varmetap og fuktproblemer i tilstøtende rom.
Det er åpning i su-tak, og takpanner er synlig fra kott på soverom. Dette gir mulighet for at vann kan trenge inn ved ugunstig vind og regnvær. Det er ikke etablert luftespalte mellom isolasjon og su-tak, noe som vurderes som en risikokonstruksjon.
Konsekvens/tiltak
· Det bør gjøres lokale tiltak.
· Tiltak:
Døren til kottet mot kaldt loft bør tettes og isoleres bedre for å redusere varmetap og risiko for fuktproblemer i tilstøtende rom. Åpningen i su-tak bør utbedres slik at

takpanner ikke er synlige fra kottet, for å hindre inntrenging av vann ved vind og regnvær. Det bør etableres luftespalte mellom isolasjon og su-tak for å sikre tilstrekkelig ventilering av takkonstruksjonen, og dermed redusere risikoen for fuktskader og muggdannelse. For å redusere risikoen forbundet med denne konstruksjonen, bør følgende vurderes: Etablere luftespalte: Om mulig, skape en luftespalte på minimum 5 cm mellom isolasjon og sutak. Sikre god ventilasjon på loftet eller i takkonstruksjonen Sørge for at dampsperren på den varme siden er intakt og uten hull.

Utvendig - Utvendige trapper
Vurdering av avvik:
· Det er avvik:
TG 2 er gitt på grunn av normal slitasje, samt at trappene har oversteget halvparten av forventet brukstid.
Konsekvens/tiltak
· Tiltak:
Normaltid for reparasjon av balkong/terrasse/trapp er 15 - 30 år.

Innvendig - Overflater
· Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.
Tappe i gang i kjeller fremstår som slitt.
Konsekvens/tiltak
· Andre tiltak:
Det må påregnes å bytte slitte tepper.

Innvendig - Etasjeskille/gulv mot grunn
· Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
· Det er avvik:
Høydeforskjell i underetasje i stue er målt til 11 mm.
Høydeforskjell i soverom underetasje er målt til 12 mm.
Høydeforskjell i stue 1 etasje er målt til 11 mm.
Høydeforskjell på kjøkken 1 etasje er målt til 8 mm.
Høydeforskjell i loftsstue er målt til 18 mm.
Høydeforskjell på soverom loft er målt til 8 mm.
Stedvis noe knirk på gulv på loft.
Det er skade/hull i gulv-plater ved trapp i underetasje
Konsekvens/tiltak
· Tiltak:
For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp, men dette vil sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en eldre bolig. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan slike tiltak vurderes. Knirk i gulvflater kan utbedres ved behov, spesielt på loft. Skade/hull i gulvplater ved trapp i underetasje bør utbedres for å unngå videre skade og redusert brukssikkerhet. Konsekvensen av å ikke utbedre er økt risiko redusert komfort.

Innvendig - Pipe og ildsted
· Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
· Det er avvik:
TG 2 pipe og beslag over tak på grunn av alder.
Konsekvens/tiltak
· Tiltak:
· Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe. Normaltid for vedlikehold av beslag og pipe over tak. Bom og løs puss hugges ned. Ny puss påføres intervall 20 – 30 år. Montering av takhatt på pipe over tak kan vurderes for å beskytte mot fukt og forlenge levetiden på pipen.

Innvendig - Innvendige dører
· Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
· Det er avvik:
Skyvedøren til kjøkkenet lar seg ikke lukke.
Innvendige dører har normal slitasje, alder tatt i betraktning.
Konsekvens/tiltak
· Tiltak:
· Det bør foretas tiltak på enkelte dører.
Normaltid for justering av dører 2 - 8 år.

Tekniske installasjoner - Vannledninger
· Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
· Det er avvik:
Rørene i kjelleren/bod er ikke isolert, noe som kan medføre fare for kondens.
Konsekvens/tiltak
· Tiltak:
· Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Rørene i kjelleren bør isoleres for å redusere risikoen for kondens og påfølgende fuktskader. På generelt grunnlag anbefales det å etablere eller montere automatisk stoppeventil på vannledninger. Mer enn halvparten av forventet brukstid for innvendige vannledninger er passert, noe som øker risikoen for lekkasjer og vannskader. Tiltak bør vurderes for å redusere denne risikoen.

Tekniske installasjoner - Avløpsrør
· Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.
· Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
Det er registrert fukt i vegg ved avløpsrør på vegg ved kjøkken i underetasjen. Videre kontroll bør utføres ved fjerning av plater rundt avløpet.
Konsekvens/tiltak
· Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
· Andre tiltak:
Ytterlig kontroll om kloakk er luftet over tak må påregnes og eventuelt tiltak deretter.

Tekniske installasjoner - Ventilasjon
Vurdering av avvik:
· Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.
Ventilasjonskanalene for naturlig ventilasjon stopper i kott og er ikke ført over tak. Dette kan medføre redusert

luftutskifting og økt risiko for fuktproblemer i de aktuelle rommene.
Konsekvens/tiltak
· Ventilasjonsløsningen må utbedres.
Ventilasjonskanalene bør føres over tak av fagperson for å sikre tilstrekkelig luftutskifting og redusere risikoen for fuktproblemer og dårlig inneklima i de berørte rommene. Mangelfull ventilasjon kan føre til kondens, muggdannelse og skader på bygningskonstruksjonen. Dagens krav til ventilasjon kan ikke oppnås med eksisterende løsning. Det kan vurderes å installere balansert ventilasjon for å oppnå bedre inneklima.

Tekniske installasjoner - Varmtvannstank
· Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år
Bereder er over 20 år gammel. Teknisk levetid bereder i rustfritt stål 15 - 30 år. Anbefalt brukstid 20 år. Varmtvannsbereder står i rom med sluk og eventuelt lekkasjevann vil renne til sluk.
Konsekvens/tiltak
· Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker. En utskifting av bereder som følge av oppnådd alder/over 20 år er påregnelig i tiden som kommer.

Tomteforhold - Fuktsikring og drenering
Vurdering av avvik:
· Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
Grunnmurs-plast er ikke synlig over terreng noen steder. Topp-list er ikke montert. Dette kan medføre redusert beskyttelse mot - i grunnmuren. Vurderingen er foretatt med utgangspunkt i elementets etableringsår. Drenering er en bygningsdel som utsettes for naturlig aldring og slitasje, og har en normal levetid. Det bemerkes at dreneringen ligger under bakkenivå og derfor ikke er tilgjengelig for visuell inspeksjon.
MERKNAD: Drenssystem med drensledninger har en forventet brukstid på 20–60 år.
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. Grunnmursplast bør synliggjøres over terreng og festes med topplist for å sikre tilstrekkelig beskyttelse mot fuktinntrengning. Der plasten ikke er synlig, bør den skjøtes og overlappes under terreng for å hindre vanninntrengning i konstruksjonen. Det anbefales at drensledningen spyles med intervall på 1–5 år, eller kontrolleres med kamera, for å redusere risikoen for tette rør.

Tomteforhold - Grunnmur og fundamenter
Vurdering av avvik:
Det er risiko for at steiner kan løsne fra forstøtningsmuren, noe som kan medføre fare for skade eller behov for utbedring. Det anbefales jevnlig kontroll og vedlikehold av muren for å redusere denne risikoen.
· Grunnmuren har sprekkdannelser.
TG 2 på grunn av utvendige murte/pussede fasader har sprekker.
Konsekvens/tiltak
· Andre tiltak:
Det anbefales å overvåke sprekkene i grunnmuren over tid for å avdekke eventuell utvikling. Bom og løs puss bør fjernes, og ny puss påføres der det mangler. Dette bør gjøres for å hindre følgeskader på konstruksjonen.

Tomteforhold - Forstøtningsmurer
Vurdering av avvik:
· Det er avvik:
Konsekvens/tiltak
· Tiltak:
Det kan ikke utelukkes at steiner løsner. Tiltak må påregnes deretter.

Tomteforhold - Utvendige vann- og avløpsledninger
· Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
· Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.
Forventet levetid for plast- og kobberrør er 25–75 år.
Konsekvens/tiltak
· Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Kjøkken - 1 Etasje - Kjøkken - Avtrekk
· Det er avvik:
TG 2 settes med bakgrunn av at garantitid er overgått (5 år).
Konsekvens/tiltak
· Tiltak:
Regelmessig rengjøring av filter, avtrekk og ventilasjonskanaler anbefales for å opprettholde god luftkvalitet og god effekt av anlegget.

Kjøkken - Underetasje - Stue/kjøkken- Overflater og innredning
· Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad. TG 2 på grunn av skade på noen fronter. Fremstår ellers med normal slitasje.
Konsekvens/tiltak
· Andre tiltak:
Skader er i hovedsak kosmetisk. Kjøkken fungerer med dette avviket.,

Kjøkken - Underetasje - Stue/kjøkken - Avtrekk
Vurdering av avvik:
TG 2 settes med bakgrunn av at garantitid er overgått (5 år).
· Det er avvik:
Konsekvens/tiltak
· Tiltak:
Regelmessig rengjøring av filter, avtrekk og ventilasjonskanaler anbefales for å opprettholde god luftkvalitet og god effekt av anlegget.

Bygningsdeler som har fått TG3:
Utvendig - Nedløp og beslag
Vurdering av avvik:

· Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.
· Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
Etter byggteknisk forskriftskrav tilbake til 1969 er det krav til snø-fangere på yttertak.
Konsekvens/tiltak
· Andre tiltak:
Nedløp fra tak mangler på en side, og det er gliper/lekkasje på skjøt på motsatt side. Overflatevann fra tak ledes direkte til bakken. Aldersslitasje på takrenner, beslag og takhatter medfører redusert økonomisk verdi og økt risiko for lekkasjer eller funksjonssvikt over tid. Det bør vurderes å montere snøfangere for å redusere risikoen for personskade og skade på bygningsdeler, kjøretøy og installasjoner ved snø- og isras fra tak. Forholdet tilfredsstiller ikke dagens sikkerhetsnivå og kan medføre ansvar for eier ved eventuelle ulykker. Prisoverslag er sjablongmessig og kun for etablering av snø-fangere.

Utvendig - Veggkonstruksjon
Vurdering av avvik:
· Det er påvist råteskader i veggkonstruksjonen.
· Det er avvik:
TG 3 på grunn av fukt/råteskade på langvegg mot gate. Noen steder er det liten avstand mellom ytterkledning og bakke TG 2. Lufting blir redusert vil gi redusert forventet brukstid på kledning. Dette øker risikoen for råte- og fuktskader på både kledning og bakvegg.
Lusing/musebånd i nedre kant av konstruksjon er ikke montert bak hjørnebord.
Konsekvens/tiltak
· Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.
· Tiltak:
Dårlig kledning bør skiftes ut for å hindre videre utvikling av råte- og fuktskader, samt for å beskytte bakvegg og konstruksjon. Det anbefales å etablere musebånd eller tilsvarende tetting bak hele kledningen for å forhindre at mus og gnagere får tilgang til veggkonstruksjonen, noe som kan føre til skader og luktproblemer. Avstanden mellom bakke og ytterkledning bør økes for å redusere risikoen for fuktskader og forlenge levetiden på kledningen. Det anbefales å øke avstanden mellom ytterkledning og terreng til min 5 cm for å sikre tilstrekkelig lufting og tilgang for vedlikehold og maling. Prisoverslag er sjablongmessig og kun for bytte av kledning på langvegg mot gate.

Utvendig - Vinduer
· Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
· Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
· Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.
· Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
TG 3 på grunn av fukt/råteskade på vindu i stue og kjøkken. Svelling på karm i vindu på soverom.
Konsekvens/tiltak
· Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.
Det bør foretas utskifting av vinduer med fukt- og råteskader for å unngå videre forringelse av konstruksjonen og risiko for inntrenging av fukt i bygget. Vinduene som fra byggeåret har oversteget forventet brukstid, og det må påregnes å bytte flere vindu i tiden som kommer. Prisoverslag er sjablongmessig og kun for bytte av 2 stk vindu. Prisoverslag fra byggefirma anbefales for å få et bedre grunnlag for kostnadsberegning.

Utvendig- Dører
· Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
· Det er påvist dører med punkterte eller sprukne glassruter.
· Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.
Beslag ved terskel til inngangsdør er ikke montert TG 2.
TG 3 på grunn av sprekk/knust glass på dør til underetasje.
Konsekvens/tiltak
· Dører med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele døren eller kun selve glassene. Bytte av dør med knust glass må påregnes i tiden som kommer. Regelmessig vedlikehold og inspeksjon kan forlenge levetiden. Manglende beslag kan føre til fuktskader og redusert levetid på dør og tilstøtende konstruksjoner. Prisoverslag er veiledende; innhent pristilbud fra byggfirma for nøyaktig kostnadsberegning anbefales.

Utvendig- Balkonger, terrasser og rom under balkonger
Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.
TG 3 på grunn av fukt/råteskade på rekkverk.
Terrassebord har for øvrig overgått sin forventet brukstid.
Konsekvens/tiltak
· Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.
Prisoverslaget er veiledende og gjelder kun utskifting av rekkverk. Balkongen har oversteget forventet brukstid, og utskifting av terrassebord må påregnes i tiden som kommer. Det anbefales å innhente prisoverslag fra byggfirma for nødvendige utbedringer. Utbedring bør gjennomføres for å hindre videre råte-utvikling. Normaltid for reparasjon av balkong/terrasse 15 - 30 år.

Innvendig- Rom Under Terreng
Vurdering av avvik:
· Det er i hulltaking påvist fukt-/råteskader.
Det orienteres at innredete rom under terreng har større risiko for skjulte feil og mangler enn øvrige etasjer, våtrom mot yttervegg er særlig utsatt. Ref. Direktoratet for byggkvalitet: Ved nybygg i konstruksjoner med lav uttørkingsevne (for eksempel konstruksjoner mot terreng) må fuktinnholdet i trevirket være lavere enn 15 vektprosent fukt før innbygging. For å unngå soppangrep på trevirke, må trevirke inneholde mindre enn 20 vektprosent fukt. særlig utsatt.
Konsekvens/tiltak
· Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt årsak og omfanget på eventuelle skader.
Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser for å kartlegge omfanget av fukt- og råteskader, samt vurdere

nødvendige utbedringstiltak. Konsekvensen av å ikke utbedre forholdet er økt risiko for videre utvikling av råte, sopp og skader på konstruksjonen. Prisoverslag er sjablongmessig og kun for fjerning av plater på kjøkken og bod. Nødvendige tiltak kan tilkomme.

Tomteforhold- Terrengforhold
Vurdering av avvik:
· Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.
TG 3 er gitt fordi terrenget har fall mot boligen, og ventilene i grunnmuren ligger under bakkenivå. Dette medfører at overflatevann kan bli ledet inn i ventilene.
Konsekvens/tiltak
· Andre tiltak:
Det bør utføres terrengjustering slik at terrenget heller bort fra bygningen, og ventilene i grunnmuren bør sikres mot inntrenging av vann. Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for vanninntrenging i grunnmuren, som kan føre til fuktskader og redusert levetid på konstruksjonen. Prisoverslag er sjablongmessig og kunn for planering av terreng på oppside av boligen.

Våtrom - 1 Etasje - Bad - Generell
Vurdering av avvik:
· Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
TG 3 er satt på grunn av badets alder.
Badet er innredet med belegg på gulv med teppe over, baderomsplater på vegg, malt tak, vask med seksjon, speil og dusjkabinett. På grunn av innredningen lot det seg ikke gjøre å flytte dusjkabinettet, og sluket er derfor ikke kontrollert. Baderomsplatene på vegg har løsnet i skjøten, og tettingen vurderes som usikker. Det er foretatt hulltaking i tilstøtende gang uten å påvise unormale forhold. Begrunnelse for at sluket ikke er kontrollert er at dusjkabinettet ikke lot seg flytte uten risiko for skade på innredningen.
Konsekvens/tiltak
· Andre tiltak:
Våtrommet fungerer med dagens tilstand, men det anbefales å fortsette bruk av dusjkabinett inntil en fremtidig oppgradering eller renovering gjennomføres. Konsekvensen av å utsette oppgradering er økt risiko for lekkasjer og fuktskader, da membranens tilstand og restlevetid er usikker. Prisoverslaget er veiledende og gjelder for full renovering av badet.

Våtrom - Underetasje - Vaskerom - Generell
· Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
TG 3 grunn av er bygget etter byggemåte fra byggeår uten membran/belegg fall og ventilasjon. Oppgradering må påregnes for å nå dagens krav til våtrom.
Konsekvens/tiltak
· Andre tiltak:
Vaskerom fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold bør det brukes med forsiktighet og jevnlig kontroll av overflater anbefales.
Alternativ montere automatisk vann stoppe-system. Prisoverslag er sjablongmessig og kun for belegg på gulv og mekanisk avtrekk.

Våtrom - Underetasje - Bad - Generell
· Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
Konsekvens/tiltak
Arbeid på bad i underetasje med fliser og membran er utført som egeninnsats i slutten av 1990 tallet. Se egenerklæring. Ref. NS 3600:2025 settes automatisk TG 3 på tettesjikt før 2000. Badekar er vanskelig å flytte, og derfor er fall under badekar ikke kontrollert.
Det er synlig smøre-membran i sluk over klemring, og tettingen vurderes som usikker.
· Andre tiltak:
Badet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold bør det brukes med forsiktighet og jevnlig kontroll av overflater anbefales. Alternativ montere automatisk vann stoppe-system. Prisoverslag er sjablongmessig og for renovering av bad.

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:

Vurdering av avvik:
· Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
· Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
· Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
· Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
· Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmurer som krever dette utifra dagens krav.
· Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
· Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.
Konsekvens/tiltak
· Det er ikke krav om utbedring av åpninger i innvendige trapper opp til dagens krav.
· Rekkverk for utvendige trapper må monteres for å lukke avviket.
· Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.

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

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende

leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Adgang til utleie
Rom kan bare leies ut til den bruk de er godkjent for. Rom som ikke er godkjent for varig opphold, men leies ut som rom til varig opphold, kan ikke lovlig leies ut uten godkjent bruksendring fra kommunen.

Stue/kjøkken i sokkeletasje er opprinnelig godkjent som hobbyrom/sportsbod. I tillegg er det oppført et rom/soverom i stuen/kjøkkenet. Det foreligger ingen dokumentasjon på at dette er bruks endret hos kommunen.

Selger har ikke søkt om bruksendring og bærer ingen risiko/ansvar for at slik godkjennelse gis.

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

Energi og oppvarming

Energimerking
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.
Selger har fylt ut fullstendig energiattest som er lagt ved salgsoppgaven. Megler har ikke ansvar for informasjonen som fremgår av energiattesten.

Oppvarming
Underetasje. Elektrisk. Varmekabler på gulv bad (varmekabler er ikke funksjon-testet).
1 Etasje. Stråleovn på bad. Åpen peis i stue.
Loft. Elektrisk. Panelovn.

Økonomi

Kommunale avgifter
Kr 20 027,-pr. 2026

Eiendomsskatt: kr. 2 134,-
Feie- og tilsynsgebyr: kr. 495,-
Renovasjon: kr. 6 355,-
Vann og avløp: kr. 11 043,46,-

Totalt: kr. 20 027,46,-

Andre utgifter
Følgende kostnader knyttet til boligen:

- Årlig bygningsforsikring
- Kabel-tv/internett

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

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 2 112 337,- pr. 2025
Sekundærbolig: Kr 8 449 349,- pr. 2025
Formuesverdien er beregnet ved hjelp av Skatteetatens boligkalkulator, og det tas forbehold om feil ved beregningen.

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

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

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

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

Forsikring
If
Polisenr: 3700924

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 440 kvm (Eiertomt)
Eiendomsgrensene er oppgitt å være nøyaktige, med en oppmålingsnøyaktighet på 13 cm eller bedre.
Informasjonen om eiendomsgrenser og tomtens areal er hentet fra eiendomsmatrikkel, innhentet fra kommunen. Dette er ikke en sikker kilde. På bakgrunn av dette tas det forbehold om at arealets størrelse på eiendommen kan avvike ved en eventuell oppmåling. Kjøper aksepterer dette.

Adkomst
For veibeskrivelse henvises det til vedlagte kart i salgsoppgaven. Det vil bli skiltet med Nordvik Bolig skilt ved fellesvisning.

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Eiendommen har en svært attraktiv beliggenhet på Kristianslyst, i et veletablert og etterspurt boligområde kjent for gode bomiljøkvaliteter og trivelige omgivelser. Her bor man rolig og tilbaketrukket, samtidig som det er kort avstand til Stavanger, Sandnes og Sola.

Området byr på et godt utvalg av servicetilbud i hverdagen, med blant annet dagligvarebutikker, bakeri, apotek og legesenter i nærområdet. Det er også kort vei til både Stadionparken og Kilden kjøpesenter, som tilbyr et variert utvalg av butikker, serveringssteder og øvrige fasiliteter. Mariero stasjon ligger like i nærheten, med gode togforbindelser til Stavanger sentrum og sørover, i tillegg til gode bussforbindelser i området.

For den som setter pris på tur og rekreasjon, ligger flere flotte friområder lett tilgjengelig. Sjønære turstier mot Forusstranda og Vaulen gir fine muligheter for både spaserturer og badeliv i sommerhalvåret, mens Vannassen og Sørmarka byr på grønne omgivelser og gode forhold for tur, jogging og sykling året rundt.

Beliggenheten er også svært godt egnet for barnefamilier, med kort vei til barnehager, skoler, idrettsanlegg og lekeplasser. I nærområdet finner man blant annet Vaulen barneskole, Kristianslyst ungdomsskole, Steinerskolen, Vannassen barnehage, Hetlandshallen og fotballbaner.

Offentlig kommunikasjon
God offentlig kommunikasjon

Skoler og barnehager
Se vedlagt nabolagsprofil

Ta kontakt med skolekontoret for nærmere informasjon.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger midlertidig brukstillatelse for eiendommen datert 04.02.1977. Midlertidig brukstillatelse dokumenterer at boligen lovlig kan brukes, men at det gjenstår arbeider før ferdigattest kan utstedes. For å kunne søke om ferdigattest må det gjennomføres følgende tiltak på eiendommen:

Attest fra byingeniøren.
Støp av utvendig trapp.
Håndlist innvendig trapp.
Planering tomt.

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

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

Det foreligger godkjente byggetegninger datert 07.05.1976. Det er følgende avvik: Vaskerom og klesbod er i dag noe mindre til fordel for større gang. Hobbyrom/sportbod i underetasje er i dag innredet som stue/kjøkken og ett soverom. Det er i tillegg satt inn et ekstra vindu i dette rommet. Bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel er søknads pliktig tiltak. Det foreligger ingen dokumentasjon på at tiltakene er omsøkt/godkjent av kommunen. Sette inn vindu er fasadeendring og søknads pliktig tiltak.

Det foreligger byggetillatelse til oppføring av balkong datert 26.05.1983. Det foreligger tegninger av balkong datert 25.05.1983.

Det foreligger ferdigattest/bekreftelse på utført arbeid av tilbygg til boligen datert 06.11.2008. Det foreligger tegninger for tilbygget datert 05.09.2006.

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

Regulerings- og arealplaner
I reguleringsplan "Auklend" ID 472, datert 15.08.1964 er eiendommen er regulert til boliger og offentlig trafikkområde.

Eiendommen følger "Kommuneplanens arealdel 2023-2040". ID KP 2023-2040, ikrafttredelse 28.06.2023, der eiendommen er avsatt til boligbebyggelse.

Boplikt
Det er ikke boplikt for eiendommen.

Odelsrett
Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

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

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

1103/18/59:
06.03.1943 - Dokumentnr: 797 - Bestemmelse om gjerde
Forklaring: Det er tinglyst en bestemmelse om gjerde på eiendommen. En slik bestemmelse regulerer normalt forhold knyttet til oppføring, plassering og eventuelt vedlikehold av gjerde mellom eiendommer. Innholdet i bestemmelsen fremgår av det tinglyste dokumentet.

07.05.1976 - Dokumentnr: 5321 - Erklæring/avtale

Bestemmelse om kloakkanlegg
Forklaring: Det er tinglyst en bestemmelse om kloakkanlegg som regulerer forhold knyttet til eiendommens tilknytning til avløpssystem.

06.03.1943 - Dokumentnr: 798 - Bestemmelse om veg
Rettighet hefter i: Knr:1103 Gnr:18 Bnr:39
Rettighet hefter i: Knr:1103 Gnr:18 Bnr:74
Rettighet hefter i: Knr:1103 Gnr:18 Bnr:75
Rettighet hefter i: Knr:1103 Gnr:18 Bnr:998
Rettighet hefter i: Knr:1103 Gnr:18 Bnr:999
Gjelder denne registerenheten med flere
Forklaring: Det foreligger en tinglyst bestemmelse om veirett som omfatter flere eiendommer. Servitutten regulerer adkomstforhold og kan gi rett til ferdsel over, eller plikt til å tåle ferdsel fra, de aktuelle eiendommene.

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

Øvrige kjøpsforhold

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

Boligen er ferdig ryddet og rengjort før visningen, og det vil ikke bli gjennomført ytterligere klargjøring etter visningsdagen.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Før megler formidler bud til selger, skal megler innhente

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

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

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

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

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

personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 1,10% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 76 450,-
Grunnpakke Hus kr. 13 900,-
Markedspakke inkl. trykket salgsoppgave kr. 24 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 12 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 2 500,-

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

Samlet skal selger betale kr. 159 450,- 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 19. mars 2026

Megler
Carl-Åge Herrem, Daglig leder / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 91746616

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.

Nedrevollveien 13

Nabolaget Kristianslyst - vurdert av 61 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Steinerskolen Stavanger (1-10 ...	**5 min**
173 elever, 11 klasser	0.5 km
Vaulen skole (1-7 kl.)	**12 min**
726 elever, 37 klasser	0.9 km
Kvaleberg skole (1-7 kl.)	**19 min**
361 elever, 24 klasser	1.6 km
Kristianslyst skole (8-10 kl.)	**6 min**
500 elever, 31 klasser	0.5 km
Hinna skole (8-10 kl.)	**6 min**
273 elever, 23 klasser	2.9 km
Hetland videregående skole	**7 min**
570 elever, 21 klasser	0.6 km
Jåttå vgs. avdeling Hinna	**6 min**
330 elever, 26 klasser	3.1 km

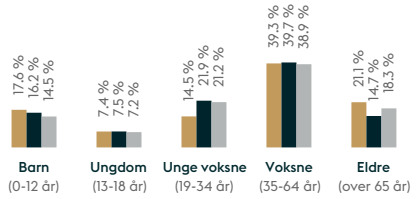
Offentlig transport

Dalsetveien	**5 min**
Linje 11	0.4 km
Mariero stasjon	**20 min**
Linje L5	1.7 km
Stavanger stasjon	**10 min**
Linje F5, L5	4.8 km
Stavanger Sola	**16 min**

Barnehager

Vannassen barnehage (1-5 år)	**5 min**
34 barn	0.4 km
Steinerbarnehagen Bukkene Brus...	**5 min**
54 barn	0.5 km
Tyrihans barnehage (1-5 år)	**10 min**
53 barn	0.8 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Kristianslyst	1 104	484
Stavanger/Sandnes	229 178	103 563
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 91/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 78/100

Naboskapet
Godt vennskap 71/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss

Sport

Hetlandshallen	3 min
Timoteiveien balløkke	5 min
24/7 Mariero	7 min
Trimeriet Stavanger	19 min

Støynivået
Lite støynivå 95/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 94/100

Gateparkering
Lett 89/100



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

Tilstandsrapport

Enebolig

Nedrevollveien 13, 4017 STAVANGER

STAVANGER kommune

gnr. 18, bnr. 59

Sum areal alle bygg: BRA: 221 m² BRA-i: 193 m²



Befaringsdato: 16.03.2026 **Rapportdato:** 19.03.2026 **Oppdragsnr.:** 21396-1055 **Referansenummer:** VR7242

Foretak: TEFT EIENDOM AS

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

Teft Eiendom AS

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

Rapportansvarlig

Terje Tollefsen
Uavhengig Takstingeniør
terje@tefteiendom.no
911 74 769

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

OM TOMTEN
Skrånet tomt. Grus i gårdsrom.

OM BYGGEMETODEN
Såle med i sted-støpt betong. Grunnmur med blokker som utvendig er pusset. Yttervegger med bindingsverk i trekonstruksjoner som utvendig er kledd med liggende og stående trepanel. Etasjeskille med trebjelkelag. Vindu med dobbelt glass. Saltak tekket med takstein.

INNVENDIGE OVERFLATER
Underetasje. Parkett og teppe på gulv. Panelplater, tapet og malte flater på vegg. Trepanel og takplater i tak.
1 Etasje. Belegg, laminat og teppe på gulv. Finerplater, tapet og malte flater på vegg. Takplater i tak.
Loft. Teppe på gulv. Tapet på vegg og tak.

OPPVARMING
Underetasje. Elektrisk. Varmekabler på gulv bad (varmekabler er ikke funksjon-testet).
1 Etasje. Stråleovn på bad. Åpen peis i stue.
Loft. Elektrisk. Panelovn.

PARKERING
Parkering gårdsrom.

VESENTLIGE FORANDRINGER ETTER BYGGEÅR
2022 - byttet vindu og terrassedør i stue.

KONLUSJON
Boligmassen fremstår i hovedsak som fra byggeåret og bærer preg av normal slitasje. Det gjøres oppmerksom på at flere elementer har passert normal forventet levetid, slik at vedlikehold/utbedring må påregnes i tiden som kommer. Forøvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

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

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

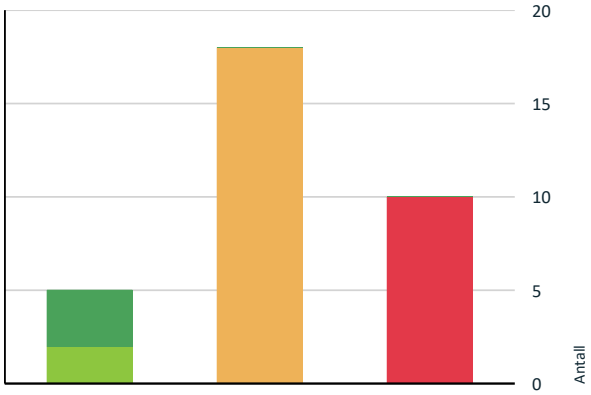
Enebolig

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

Tegninger foreligger i dokumenter til prospektet.

Sammendrag av boligens tilstand

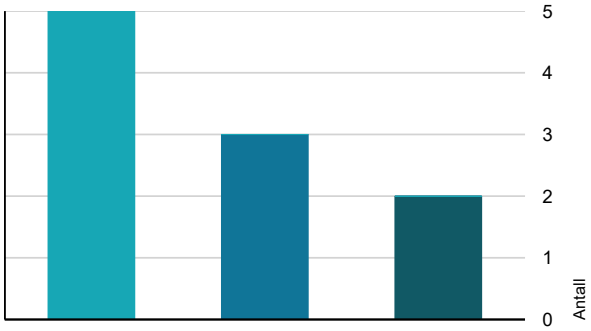
Fordeling av tilstandsgrader



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.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
Våtrom > 1 Etasje > Bad > Generell	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Generell	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Bad > Generell	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

●	**Tekniske installasjoner > Ventilasjon**	Gå til side
●	**Tekniske installasjoner > Varmtvannstank**	Gå til side
●	**Tomteforhold > Fuktsikring og drenering**	Gå til side
●	**Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter**	Gå til side
●	**Tomteforhold > Forstøtningsmurer**	Gå til side
●	**Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger**	Gå til side
●	**Kjøkken > 1 Etasje > Kjøkken > Avtrekk**	Gå til side
●	**Kjøkken > Underetasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning**	Gå til side
●	**Kjøkken > Underetasje > Stue/kjøkken > Avtrekk**	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

⚠	Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.	Gå til side
⚠	Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.	
⚠	Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.	
⚠	Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.	
⚠	Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmurer som krever dette utifra dagens krav.	
⚠	Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.	
⚠	Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.	

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1976

Kommentar
Ref. Eiendomsverdi

Standard
Normal standard ut fra byggeår.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Siden taket (takkonstruksjon, undertak, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakken, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Kontrollen er kun utført fra bakkenivå, og det er derfor ikke foretatt kontroll av alle beslag og overganger.

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

Tilstanden til tekking, takstein, lekter, underlagspapp og beslag vurderes ut fra alder og forventet gjenstående levetid. TG 2 gis på grunnlag av normal slitasje og at mer enn halvparten av forventet brukstid for tettesjiktet er oppbrukt.

Det er registrert mosegroing på taket, noe som reduserer levetiden på tekkingen.

Forventet levetid for tegltakstein er 10–50 år, ved omlegging 50–80 år. Utvendige beslag har en forventet levetid på 15–35 år.

Konsekvens/tiltak
- Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.

På befaringstidspunktet er tekking med undertak og beslag 50 år gammel, noe som medfører redusert økonomisk verdi i henhold til SINTEF Byggforsk sin levetidstabell.







Det er åpning i sutak i kott mot tekking.

TG 3 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Takrenner og nedløp i plast en forventet levetid på 20 - 30 år.

Vurdering av avvik:
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

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

Konsekvens/tiltak
- Andre tiltak:

Nedløp fra tak mangler på en side, og det er gliper/lekkasje på skjøt på motsatt side. Overflatevann fra tak ledes direkte til bakken. Aldersslitasje på takrenner, beslag og takhatter medfører redusert økonomisk verdi og økt risiko for lekkasjer eller funksjonssvikt over tid.

Det bør vurderes å montere snøfangere for å redusere risikoen for personskade og skade på bygningsdeler, kjøretøy og installasjoner ved snø- og isras fra tak.

Forholdet tilfredsstiller ikke dagens sikkerhetsnivå og kan medføre ansvar for eier ved eventuelle ulykker.
Prisoverslag er sjablongmessig og kun for etablering av snø-fangere.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000





Glipe på skjøt til nedløp.



Nedløp mangler.

TG 3 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Stående og liggende bordkledning. Yttervegger med bindingsverk bygget etter standard fra byggeår og vil ikke ha samme tetthet og tykkelse på isolasjon som dagens standard. MERKNAD Trekledning har en forventet tid for utskifting på 20 - 50 år. Forventet levetid på kledning kan variere etter klima og tidligere utført vedlikehold.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist råteskader i veggkonstruksjonen.
- Det er avvik:

TG 3 på grunn av fukt/råteskade på langvegg mot gate. Noen steder er det liten avstand mellom ytterkledning og bakke TG 2. Lufting blir redusert vil gi redusert forventet brukstid på kledning. Dette øker risikoen for råte- og fuktskader på både kledning og bakvegg. Lusing/musebånd i nedre kant av konstruksjon er ikke montert bak hjørnebord.

Konsekvens/tiltak
- Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.

• Tiltak:

Dårlig kledning bør skiftes ut for å hindre videre utvikling av råte- og fuktskader, samt for å beskytte bakvegg og konstruksjon.

Det anbefales å etablere musebånd eller tilsvarende tetting bak hele kledningen for å forhindre at mus og gnagere får tilgang til veggkonstruksjonen, noe som kan føre til skader og luktproblemer.

Avstanden mellom bakke og ytterkledning bør økes for å redusere risikoen for fuktskader og forlenge levetiden på kledningen. Det anbefales å øke avstanden mellom ytterkledning og terreng til min 5 cm for å sikre tilstrekkelig lufting og tilgang for vedlikehold og maling. Prisoverslag er sjablongmessig og kunn for bytte av kledning på langvegg mot gate.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000







TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Lufting på langvegg er utført med papp-skuffer mellom sperrene, i henhold til byggemåte fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

• Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
• Det er fra loft/kryploft påvist indikasjoner på at det er punktering av dampsperre, som medfører svekket effekt av dampsperrefunksjonen.
• Det er påvist avvik rundt gjennomføringer i takflaten.
• Det er avvik:

TG 2 er satt blant annet fordi døren til kottet mot kaldt loft ikke er tett eller tilstrekkelig isolert. Dette gir økt risiko for varmetap og fuktproblemer i tilstøtende rom.

Det er åpning i su-tak, og takpanner er synlig fra kott på soverom. Dette gir mulighet for at vann kan trenge inn ved ugunstig vind og regnvær.

Det er ikke etablert luftespalte mellom isolasjon og su-tak, noe som vurderes som en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak

• Det bør gjøres lokale tiltak.
• Tiltak:

Tilstandsrapport

Døren til kottet mot kaldt loft bør tettes og isoleres bedre for å redusere varmetap og risiko for fuktproblemer i tilstøtende rom.

Åpningen i su-tak bør utbedres slik at takpanner ikke er synlige fra kottet, for å hindre inntrenging av vann ved vind og regnvær.

Det bør etableres luftespalte mellom isolasjon og su-tak for å sikre tilstrekkelig ventilering av takkonstruksjonen, og dermed redusere risikoen for fuktskader og muggdannelse.

For å redusere risikoen forbundet med denne konstruksjonen, bør følgende vurderes: Etablere luftespalte: Om mulig, skape en luftespalte på minimum 5 cm mellom isolasjon og sutak. Sikre god ventilasjon på loftet eller i takkonstruksjonen Sørge for at dampsperren på den varme siden er intakt og uten hull.







Isolasjon på kott er ikke beskyttet med papp eller vindtett-plater.



Synlig fukt-skade på drager sett fra bakke. Ytterlig undersøkelse må påregnes og eventuelt tiltak deretter.

TG 3 Vinduer

Beskrivelse

Vindu på kjøkken er byttet 2007. Vindu i stue ved terrasse-dør er byttet 2022.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

TG 3 på grunn av fukt/råteskade på vindu i stue og kjøkken. Svelling på karm i vindu på soverom.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Det bør foretas utskifting av vinduer med fukt- og råteskader for å unngå videre forringelse av konstruksjonen og risiko for inntrenging av fukt i bygget.

Vinduene som fra byggeåret har oversteget forventet brukstid, og det må påregnes å bytte flere vindu i tiden som kommer.
Prisoverslag er sjablongmessig og kun for bytte av 2 stk vindu.

Prisoverslag fra byggefirma anbefales for å få et bedre grunnlag for kostnadsberegning.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport






TG 3 Dører

Beskrivelse

Tredører/aluminiumsdører har en forventet tid for utskifting på. Kort/middels/lang - 20/30/40 år. Normaltid for justering av dører 2 – 8 år. Terrasse dør i stue er byttet 2022. Fremstår med normal slitasje TG 1.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
- Det er påvist dører med punkterte eller sprukne glassruter.
- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.

Beslag ved terskel til inngangsdør er ikke montert TG 2.
TG 3 på grunn av sprekk/knust glass på dør til underetasje.

Konsekvens/tiltak

- Dører med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele døren eller kun selve glassene.

Bytte av dør med knust glass må påregnes i tiden som kommer. Regelmessig vedlikehold og inspeksjon kan forlenge levetiden. Manglende beslag kan føre til fuktskader og redusert levetid på dør og tilstøtende konstruksjoner. Prisoverslag er veiledende; innhent pristilbud fra byggfirma for nøyaktig kostnadsberegning anbefales.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000


Sprekker i glass på dør til underetasje.


Beslag ved til inngangsdør terskel er ikke montert.

TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Balkong med tilkomst fra stue og utvendig
Oppført med søyler/drager/bjelkelag, dekket med terrassebord i trevirke.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.

TG 3 på grunn av fukt/råteskade på rekkverk. Terrassebord har for øvrig overgått sin forventet brukstid.

Konsekvens/tiltak
• Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.

Prisoverslaget er veiledende og gjelder kun utskifting av rekkverk. Balkongen har oversteget forventet brukstid, og utskifting av terrassebord må påregnes i tiden som kommer.
Det anbefales å innhente prisoverslag fra byggfirma for nødvendige utbedringer. Utbedring bør gjennomføres for å hindre videre råte-utvikling. Normaltid for reparasjon av balkong/terrasse 15 - 30 år.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000







Overgang mellom balkong og bolig er ikke fagmessig utført. Bør undersøkes nærmere og tiltak påregnes.



Søyler går til bakke. Dette vil kunne gi noe fukt-oppsug og redusert forventet brukstid.

TG 2 Utvendige trapper

Beskrivelse

Utvendige trapper bygget i tre konstruksjoner.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

TG 2 er gitt på grunn av normal slitasje, samt at trappene har oversteget halvparten av forventet brukstid.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

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

Tilstandsrapport







INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Belegg, laminat og teppe på gulv. Tapet og malte flater på vegg. Takplater og trepanel i tak.

Vurdering av avvik:

• Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Tappe i gang i kjeller fremstår som slitt.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det må påregnes å bytte slitte tepper.





Tapet er løsnet på soverom noen steder.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

• Det er avvik:

Høydeforskjell i underetasje i stue er målt til 11 mm.
Høydeforskjell i soverom underetasje er målt til 12 mm.
Høydeforskjell i stue 1 etasje er målt til 11 mm.
Høydeforskjell på kjøkken 1 etasje er målt til 8 mm.
Høydeforskjell i loftsstue er målt til 18 mm.
Høydeforskjell på soverom loft er målt til 8 mm.
Stedvis noe knirk på gulv på loft.
Det er skade/hull i gulv-plater ved trapp i underetasje.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp, men dette vil sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en eldre bolig. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan slike tiltak vurderes.

Knirk i gulvflater kan utbedres ved behov, spesielt på loft.

Skade/hull i gulvplater ved trapp i underetasje bør utbedres for å unngå videre skade og redusert brukssikkerhet.

Konsekvensen av å ikke utbedre er økt risiko redusert komfort.



TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Pipe og ildsted er kun visuelt vurdert og er ikke røyktrykkprøvd eller kamerakontrollert ved befaringen. Historikk om pipe og ildsteder er ukjent.

Vurdering av avvik:

• Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

• Det er avvik:

TG 2 pipe og beslag over tak på grunn av alder.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

• Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.

Normaltid for vedlikehold av beslag og pipe over tak. Bom og løs puss hugges ned. Ny puss påføres intervall 20 – 30 år. Montering av takhatt på pipe over tak kan vurderes for å beskytte mot fukt og forlenge levetiden på pipen.

Tilstandsrapport






Fundament til peis er ikke vurdert.

TG 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Det er fortatt fukt-søk ved hull-taking/inspeksjons-luke i yttervegg ved kjøkken i underetasje og det måles er fukt-innhold på 88 %.

Vurdering av avvik:

• Det er i hulltaking påvist fukt-/råteskader.

Det orienteres at innredete rom under terreng har større risiko for skjulte feil og mangler enn øvrige etasjer, våtrom mot yttervegg er særlig utsatt.

Ref. Direktoratet for byggkvalitet: Ved nybygg i konstruksjoner med lav uttørkingsevne (for eksempel konstruksjoner mot terreng) må fuktinnholdet i trevirket være lavere enn 15 vektprosent fukt før innbygging. For å unngå soppangrep på trevirke, må trevirke inneholde mindre enn 20 vektprosent fukt. særlig utsatt.

Konsekvens/tiltak

• Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt årsak og omfanget på eventuelle skader.

Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser for å kartlegge omfanget av fukt- og råteskader, samt vurdere nødvendige utbedringstiltak.

Konsekvensen av å ikke utbedre forholdet er økt risiko for videre utvikling av råte, sopp og skader på konstruksjonen. Prisoverslag er sjablongmessig og kunn for fjerning av plater på kjøkken og bod. Nødvendige tiltak kan tilkomme.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Tilstandsrapport






TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Trapp med åpne trinn i trekonstruksjon. Trinnene er belagt med teppe. Fremstår med normal slitasje. Hånd-rekke på en side.



TG 2 Innvendige dører

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
- Det er avvik:

Skyvedøren til kjøkkenet lar seg ikke lukke.

Innvendige dører har normal slitasje, alder tatt i betraktning.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Normaltid for justering av dører 2 - 8 år.

VÅTROM

Tilstandsrapport

1 ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

TG 3 er satt fordi membran/belegg på gulvet er fra byggeåret, og gjenværende levetid er usikker.

Vurdering av avvik:

• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

TG 3 er satt på grunn av badets alder.

Badet er innredet med belegg på gulv med teppe over, baderomsplater på vegg, malt tak, vask med seksjon, speil og dusjkabinett. På grunn av innredningen lot det seg ikke gjøre å flytte dusjkabinettet, og sluket er derfor ikke kontrollert. Baderomsplatene på vegg har løsnet i skjøten, og tettingen vurderes som usikker.

Det er foretatt hulltaking i tilstøtende gang uten å påvise unormale forhold. Begrunnelse for at sluket ikke er kontrollert er at dusjkabinettet ikke lot seg flytte uten risiko for skade på innredningen.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Våtrommet fungerer med dagens tilstand, men det anbefales å fortsette bruk av dusjkabinett inntil en fremtidig oppgradering eller renovering gjennomføres.

Konsekvensen av å utsette oppgradering er økt risiko for lekkasjer og fuktskader, da membranens tilstand og restlevetid er usikker. Prisoverslaget er veiledende og gjelder for full renovering av badet.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



1 ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er foretatt hulltaking i tilstøtende gang uten å påvise unormale forhold.



UNDERETASJE > VASKEROM

TG 3 Generell

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Vaskerom med støpt dekke mot grunn. Vegger og tak med trepanel. Opplegg for vaskemaskin,

Vurdering av avvik:

• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

TG 3 grunn av er bygget etter byggemåte fra byggeår uten membran/belegg fall og ventilasjon. Oppgradering må påregnes for å nå dagens krav til våtrom.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Vaskerom fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold bør det brukes med forsiktighet og jevnlig kontroll av overflater anbefales. Alternativ montere automatisk vann stoppe-system. Prisoverslag er sjablongmessig og kun for belegg på gulv og mekanisk avtrekk.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



UNDERETASJE > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hull-taking er foretatt i vaskerom ved avløp til vaskemaskin uten å påvise unormale verdier.



UNDERETASJE > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Bad er innredet med fliser på gulv og vegg. Takplater i tak. Boble-badekar, servant og toalett.

Vurdering av avvik:

• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Arbeid på bad i underetasje med fliser og membran er utført som egeninnsats i slutten av 1990 tallet. Se egenerklæring. Ref. NS 3600:2025 settes automatisk TG 3 på tettesjikt før 2000.

Badekar er vanskelig å flytte, og derfor er fall under badekar ikke kontrollert.

Det er synlig smøre-membran i sluk over klemring, og tettingen vurderes som usikker.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

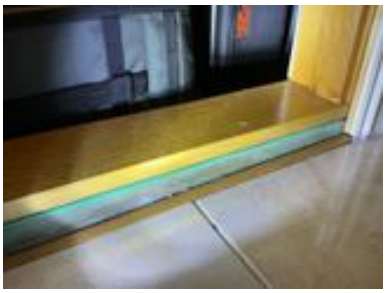
Badet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold bør det brukes med forsiktighet og jevnlig kontroll av overflater anbefales. Alternativ montere automatisk vann stoppe-system. Prisoverslag er sjablongmessig og for renovering av bad.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000









Synlig rimse ved terskel. Smøremembran er ikke påført etter anvisning og tetting er usikker.

UNDERETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hull-taking er fortatt i soverom uten å påvise unormale forhold.





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

KJØKKEN

1 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med profiler på fronter, mekanisk avtrekk, heltre benkeplate med nedfelt vask, integrert koketopp, integrert steikeovn, integrert mikro, integrert oppvaskmaskin, integrert kjøl/frys. Kjøkken fremstår i god stand med normal slitasje.

Tilstandsrapport



1 ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk over kokeplate, funksjonstestet med papir, det registreres sug i avtrekket på befaringsdagen.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

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

UNDERETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med slette fronter, mekanisk avtrekk, laminat benkeplate med nedfelt vask, frittstående hvitevarer. Kjøkken fremstår med normal slitasje.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

TG 2 på grunn av skade på noen fronter. Fremstår ellers med normal slitasje.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Skader er i hovedsak kosmetisk. Kjøkken fungerer med dette avviket.,



UNDERETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk over kokeplate, funksjonstestet med papir, det registreres sug i avtrekket på befaringsdagen.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

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

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

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

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Det registreres normalt vanntrykk og god avrenning fra vannkran.
Det gjøres oppmerksom på at vanntrykk og avrenning kun er visuelt undersøkt og ikke trykktestet.
Forventet levetid for armaturer er 15–25 år.
Forventet levetid for plast- og kobberrør er 25–75 år.
Forventet levetid for plastsluk er 25–75 år.

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

Rørene i kjelleren/bod er ikke isolert, noe som kan medføre fare for kondens.

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

Rørene i kjelleren bør isoleres for å redusere risikoen for kondens og påfølgende fuktskader. På generelt grunnlag anbefales det å etablere eller montere automatisk stoppeventil på vannledninger.

Mer enn halvparten av forventet brukstid for innvendige vannledninger er passert, noe som øker risikoen for lekkasjer og vannskader. Tiltak bør vurderes for å redusere denne risikoen.

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Forventet levetid for plast- og kobberrør er 25–75 år. Stake-luke er påvist i kjeller. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Det er registrert fukt i vegg ved avløpsrør på vegg ved kjøkken i underetasjen. Videre kontroll bør utføres ved fjerning av plater rundt avløpet.

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

Ytterlig kontroll om kloakk er luftet over tak må påregnes og eventuelt tiltak deretter.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen er ventilert med lufteventiler i vinduene og spalteventiler. Rommet har kun naturlig avtrekk, som kun vil være effektivt ved vind eller større temperaturforskjeller mellom inne og ute.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Ventilasjonskanalene for naturlig ventilasjon stopper i kott og er ikke ført over tak. Dette kan medføre redusert luftutskifting og økt risiko for fuktproblemer i de aktuelle rommene.

Konsekvens/tiltak
• Ventilasjonsløsningen må utbedres.

Ventilasjonskanalene bør føres over tak av fagperson for å sikre tilstrekkelig luftutskifting og redusere risikoen for fuktproblemer og dårlig inneklima i de berørte rommene.

Mangelfull ventilasjon kan føre til kondens, muggdannelse og skader på bygningskonstruksjonen. Dagens krav til ventilasjon kan ikke oppnås med eksisterende løsning.

Det kan vurderes å installere balansert ventilasjon for å oppnå bedre inneklima.



Kanaler til naturlig ventilering sopper på loft og er ikke luftet over tak.

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Bereder 150 liter.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Bereder er over 20 år gammel. Teknisk levetid bereder i rustfritt stål 15 - 30 år. Anbefalt brukstid 20 år. Varmtvannsbereder står i rom med sluk og eventuelt lekkasjevann vil renne til sluk.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

En utskifting av bereder som følge av oppnådd alder/over 20 år er påregnelig i tiden som kommer.

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.

Beskrivelse

Sikringsskap med automatsikringer.

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.
   1976

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

Tilstandsrapport

Ja

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

Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei

El-billader er installert 2019.

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?
Ja

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

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?
Ja Samsvarserklæring for installasjon forlegger ikke.

Generell kommentar

Samsvarserklæring for opprinnelig installasjon av elektrisk anlegg foreligger ikke
Tilstandsgrad er vurdert ut fra den forenklede begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en forenklet kontroll ikke vil avdekke. Anlegget er utover dette ikke vurdert av bygnings-sakkyndig. Samsvarserklæring er dokumentasjon som viser at et elektrisk anlegg eller en installasjon er utført i samsvar med kravene i gjeldende forskrifter.





Dimmer til lysbryter i underetasje er løs.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Nedgravd fundament er ikke synlig for inspeksjon.
Grunnforholdene er ikke dokumentert. Fundamenteringen er ikke vurdert da den ligger under bakkenivå.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

På befaringstidspunktet er dreneringen 50 år gammel, noe som medfører redusert økonomisk verdi i henhold til SINTEF Byggforsk sin levetidstabell.

Vurdering av avvik:

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

Grunnmurs-plast er ikke synlig over terreng noen steder. Topp-list er ikke montert.
Dette kan medføre redusert beskyttelse mot - i grunnmuren.

Vurderingen er foretatt med utgangspunkt i elementets etableringsår. Drenering er en bygningsdel som utsettes for naturlig aldring og slitasje, og har en normal levetid. Det bemerkes at dreneringen ligger under bakkenivå og derfor ikke er tilgjengelig for visuell inspeksjon.

MERKNAD:
Drenssystem med drensledninger har en forventet brukstid på 20–60 år.

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.

Grunnmursplast bør synliggjøres over terreng og festes med topplist for å sikre tilstrekkelig beskyttelse mot fuktinntrengning. Der plasten ikke er synlig, bør den skjøtes og overlappes under terreng for å hindre vanninntrengning i konstruksjonen.

Det anbefales at drensledningen spyles med intervall på 1–5 år, eller kontrolleres med kamera, for å redusere risikoen for tette rør.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmur av lecablokker som er slemmet utvendig.

Vurdering av avvik:

• Grunnmuren har sprekkdannelser.

TG 2 på grunn av utvendige murte/pussede fasader har sprekker.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det anbefales å overvåke sprekkene i grunnmuren over tid for å avdekke eventuell utvikling.

Bom og løs puss bør fjernes, og ny puss påføres der det mangler. Dette bør gjøres for å hindre følgeskader på konstruksjonen.

Tilstandsrapport









Puss dekker ikke helt.

Puss dekker ikke helt.

TG 2 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Forstøtningsmur med lødd stein.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er risiko for at steiner kan løsne fra forstøtningsmuren, noe som kan medføre fare for skade eller behov for utbedring. Det anbefales jevnlig kontroll og vedlikehold av muren for å redusere denne risikoen.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det kan ikke utelukkes at steiner løsner. Tiltak må påregnes deretter.



TG 3 Terrengforhold

Beskrivelse

Boligen ligger i skrånende terreng. Terrenget har fall mot boligen, og ventilene i grunnmuren ligger under bakkenivå.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

TG 3 er gitt fordi terrenget har fall mot boligen, og ventilene i grunnmuren ligger under bakkenivå. Dette medfører at overflatevann kan bli ledet inn i ventilene.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det bør utføres terrengjustering slik at terrenget heller bort fra bygningen, og ventilene i grunnmuren bør sikres mot inntrenging av vann.

Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for vanninntrenging i grunnmuren, som kan føre til fuktskader og redusert levetid på konstruksjonen. Prisoverslag er sjablongmessig og kunn for planering av terreng på oppside av boligen.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000







TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

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

Forventet levetid for plast- og kobberrør er 25–75 år.

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

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

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

Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:
• Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
• Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
• Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
• Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
• Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmurer som krever dette utifra dagens krav.

Tilstandsrapport

- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i innvendige trapper opp til dagens krav.
- Rekkverk for utvendige trapper må monteres for å lukke avviket.
- Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.









Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår
1977

Kommentar

Standard

Vedlikehold

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

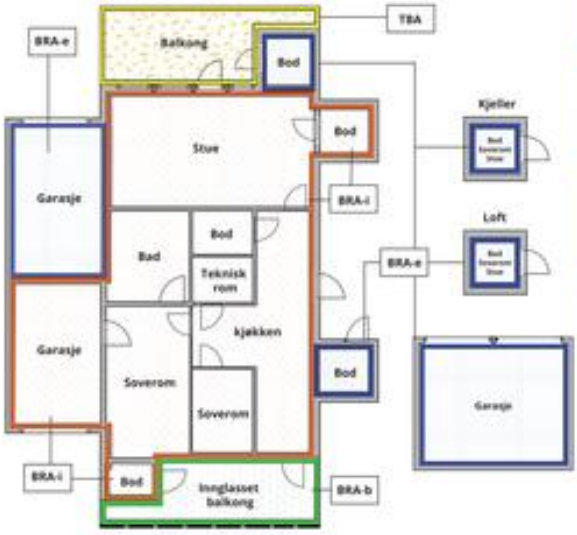
Hva er måleverdig areal?

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

Enebolig

	Bruksareal BRA m²						
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**	**Ikke måleverdig areal (ALH)**	**Gulvareal (GUA)**
1 Etasje	96			96	34		96
Underetasje	84			84			84
Loft	13			13		10	23
SUM	**193**				**34**	**10**	**203**
SUM BRA	**193**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1 Etasje	Entré /gang, trapp, 2 soverom, bad, kjøkken, stue		
Underetasje	Entré/gang, trapp, soverom, vaskerom, bad, stue/kjøkken, bod 3 stk.		
Loft	Trapp., soverom. det er ikke satt inn dør mellom gang og soverom., loftsstue		

Kommentar

Det gjøres oppmerksom på at areal til innervegger, kanaler og rør-gjennomføringer er tatt med i arealet. Takhøyde målt i stue 1 etasje 2, 36 m. Balkong med adkomst fra stue og utvendig 34 m2. Areal med lav takhøyde på loft 10 m2.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
Kommentar: Tegninger foreligger i dokumenter til prospektet.

Nyere håndverkstjenester

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

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		28		28	
SUM		**28**			
SUM BRA	**28**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Garasje	

Kommentar

Garasje fremstår som slitt. Renovering/gjennoppbygging må påregnes.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
16.3.2026	Terje Tollefsen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1103 STAVANGER	18	59		0	440.2 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Nedrevollveien 13

Hjemmelshaver

Walter Astrid Edel

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligområde

Adkomstvei

Offentlig vei Offentlig vei

Tilknytning vann

Offentlig

Tilknytning avløp

Offentlig

Regulering

Bolig

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	19.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Forutsetninger

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

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

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Astrid Edel Walter	9578-5997-4-386373	2026-03-17 00:01:01

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
16. mars 2026

Oppdragsnummer
43-0296/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Nedrevollveien 13, 4017 STAVANGER

Meglerfirma
Nordvik Stavanger

Selgere
Astrid Edel Walter

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
13. februar 1977

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: 3700924
Forsikret i: If

Utført arbeid

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

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: På bade nede i underetasje ble Nye fliser på vegger og gulv gjort av meg og min bror og venn, varmekabler i gulv ble gjort av elektriker (men husker ikke navnet, da min bror som er død skaffet det) Rørleggerfirma installerte vask, toalett og boblebad et firma på Boganes tror jeg men husker ikke navnet! Tror det var i slutten på nittitallet evt. 2000!

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

Ja, ufaglært

Arbeid som er utført: Som nevnt over!

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

Nei

Eventuell kommentar: Det er så lenge siden beklager men husker ikke!

---

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

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Min døde bror Gerhard Ingvar Olsen var tømmermann/Forskalingssnekker oppdaterte pipe og bygget terrassen større (Godkjent av Stavanger Kommune) og skiftet bord på vegger der noe var råttent)

---

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

Nei

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Antageligvis nytt på det elektriske anlegger da kjøkkenet ble påbygd i 2007:Nytt sikringsskap da jeg fikk installert lader for bilen min!

---

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

Nei

---

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

Ja, faglært

Var tiltaket søknadspliktig?

Ja

Har arbeidet blitt godkjent?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Min døde bror Gerhard Ingvar Olsen, utvidet kjøkkenet i 2007. Kjøkkenet ble installert av Norema!

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Vi får vann fra Stavanger kommune

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Har ikke oljetank eller sentralfyr!

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Min bror skiftet NorDan vindu i hoved soverom! Tror det var i 2007!

---

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

Nei

Feil og mangler

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Da min bror skiftet vindu i hoved soverommet i 2007 var det fordi der viste lekkasje i vinduskarmen! Vet ikke om der var feil på det nye vinduet eller kan være en annen grunn, siden jeg liker å ha vinduet åpent for lufting! Eller om der er en annen grunn siden det har skjedd igjen!

---

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: Gulv nedfor trappen til underetasje er skadet pga da ungene var små rant de med madrasse ned trappa og skadet underlaget som aldri ble fikset av min bror som døde!

---

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

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

Nei

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

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Stavanger kommune var å målte høyden og m2 på loftet for flere år siden sikkert for å regne ut Eiendomsavgiften ! Husker ikke årstall !

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

Eventuell kommentar: Veldig godt nabolag med gode naboer! Stille og rolig!

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 43-0296/25

enova

Energiattest



Adresse **Nedrevollveien 13, 4017 STAVANGER**	
Dato for energimerking **17.03.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-271557**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **4280393**
Gårdsnummer **18**	Bruksnummer **59**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **1975**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **180,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **180,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **292,76 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **250,66 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **45 118 kWh**



Nedrevollveien 13, 4017 STAVANGER

Detaljering

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

Nedrevollveien 13, 4017 STAVANGER

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 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.

Tiltak 3: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 4: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 5: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 6: Tiltak utendørs

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

Tiltak 7: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 8: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 9: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 10: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 11: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak på sanitæranlegg

Tiltak 12: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 13: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 14: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 15: 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 16: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 17: Montering tetningslister

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

Tiltak 18: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak utendørs

Tiltak 19: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 20: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 21: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 22: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 23: Montering av peisinnsats i åpen peis

I åpen peis (murt peis uten støpejernsinnsats og uten dører) utnyttes kun 10-30 % av energiinnholdet i veden. Ved å montere et lukket, rentbrennende ildsted (peisinnsats med tette dører) reduseres varmetapet og energien i veden utnyttes mer effektivt - opptil 75 % virkningsgrad. I tillegg reduseres røykgassforurensning og utslippene med inntil 90 %.

Om grunnlaget for energimerket

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

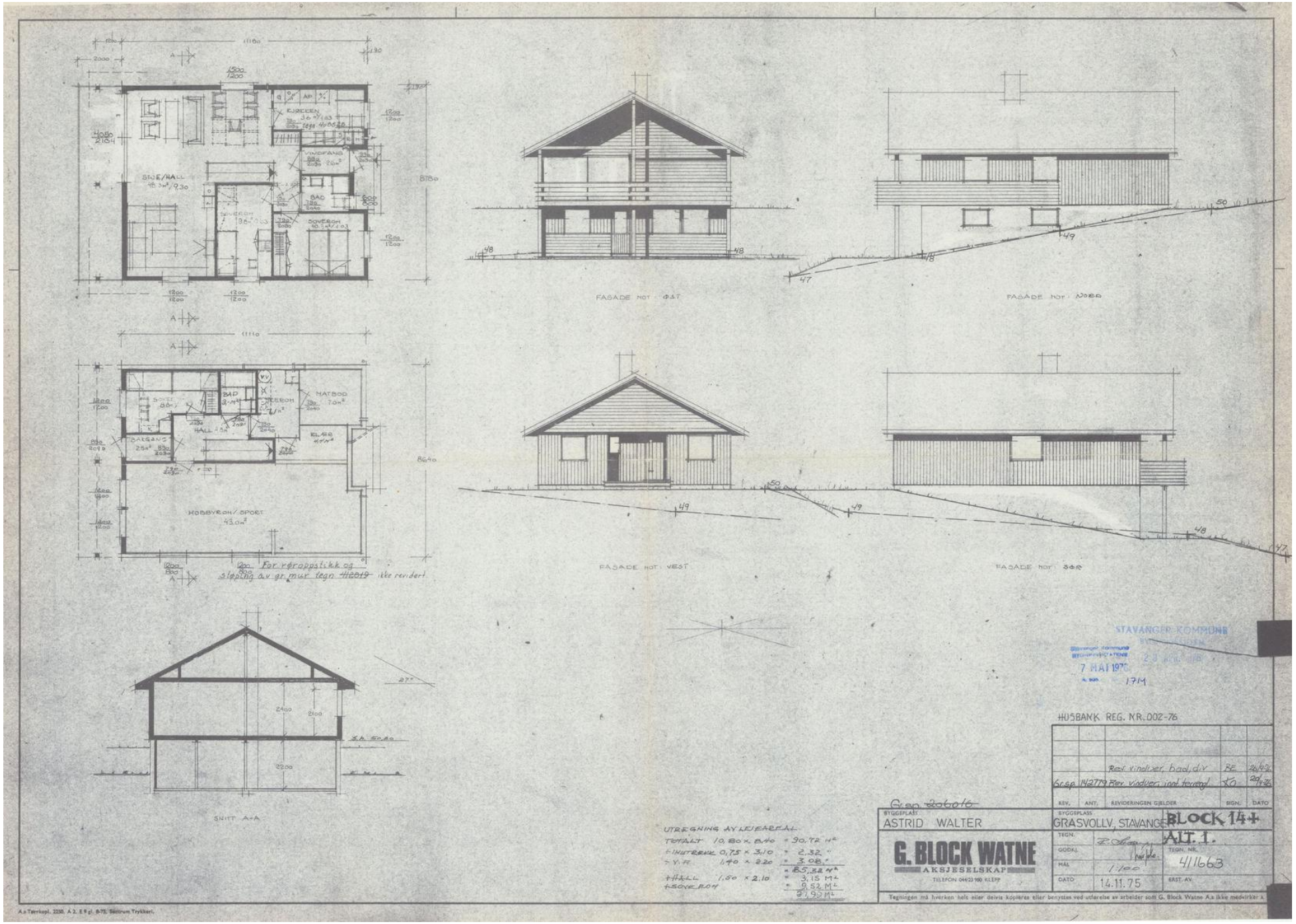
https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

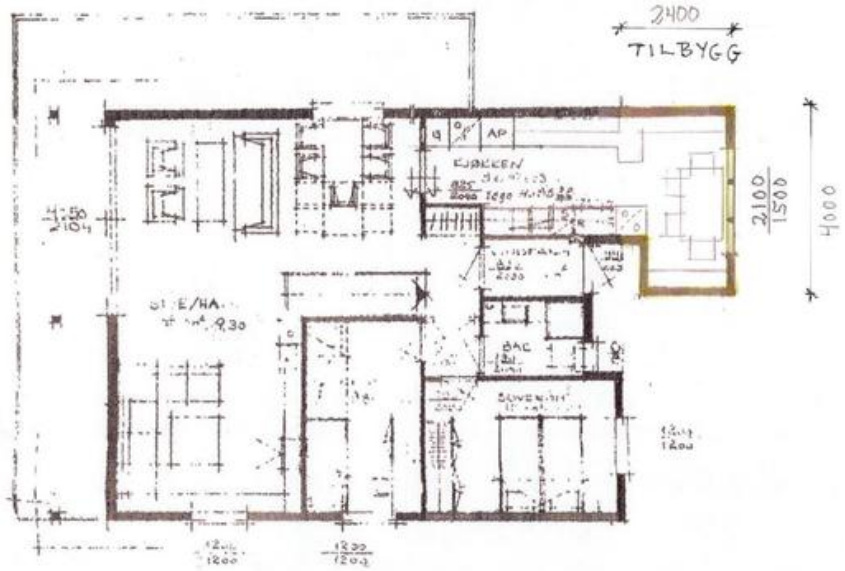
Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

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

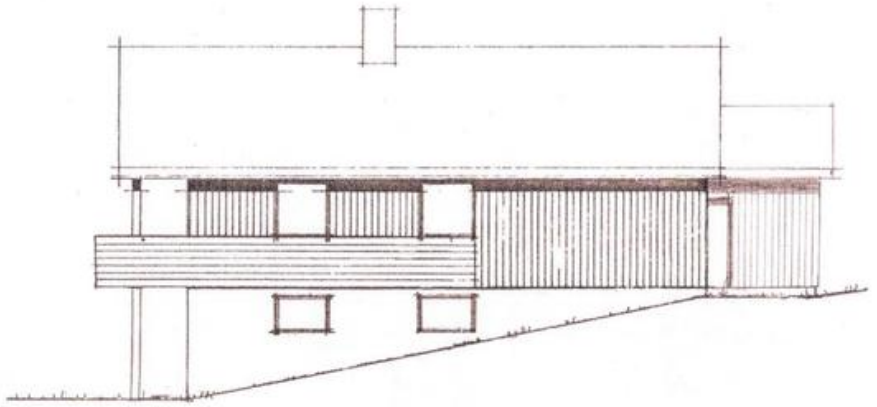
https://www.enova.no


STUE/HALL
SOVEROM
BAD
GANG
HALL
KLÆR
HOBBYROM / SPORT
43.0m²
FASADE MOT ØST
FASADE MOT NORD
FASADE MOT VEST
FASADE MOT SØR
SNITT A-A
For røropplikk og støping av gr.mur tegn. #12019 ikke revidert
STAVANGER KOMMUNE
7 MAI 1976
1714
HUSBANK REG. NR. 002-76
Rev. vindu, bad, div BE 26/4
Grep 142779 Rev. vinduer inntegnet SO 29/4
BYGGEPLASS ASTRID WALTER
BYGGEPLASS GRASVOLLV, STAVANGER
BLOCK 14+
ALT. 1.
G. BLOCK WATNE AKSJESELSKAP
TEGN.
GODKJ.
MÅL 1:100
DATO 14.11.75
TEGN. NR. 4/1663
ERST. AV.
UTREGNING AV LEIEAREAL
TOTALT 10,80 × 8,40 = 90,72 M²
+INNTREKK 0,75 × 3,10 = 2,32 "
+V.F. 1,40 × 2,20 = 3,08 "
= 85,32 M²
HALL 1,50 × 2,10 = 3,15 M²
+SOVEROM = 0,52 M²
27,95 M²
Tegningen må hverken helt eller delvis kopieres eller benyttes ved utførelse av arbeider som G. Block Watne A.s ikke medvirker s.
A.s Tørrkopi. 2250. Á 2. E 9 gl. 8-75. Sectrum Trykker.

Vedlegg E 4

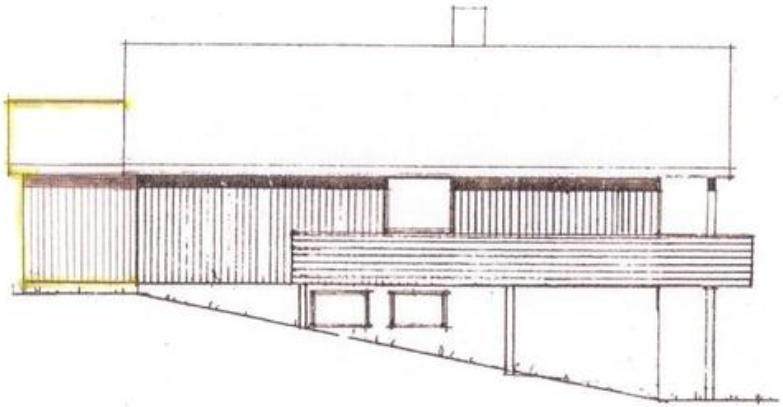


PLAN HOVEDETASJE



FASADE MOT NORD

STAVANGER KOMMUNE
Sentralarkivet
Dato 05 SEPT. 2006
S.nr. 26/1968 J.nr. 472126
Avd. KB. Arkivkode L42



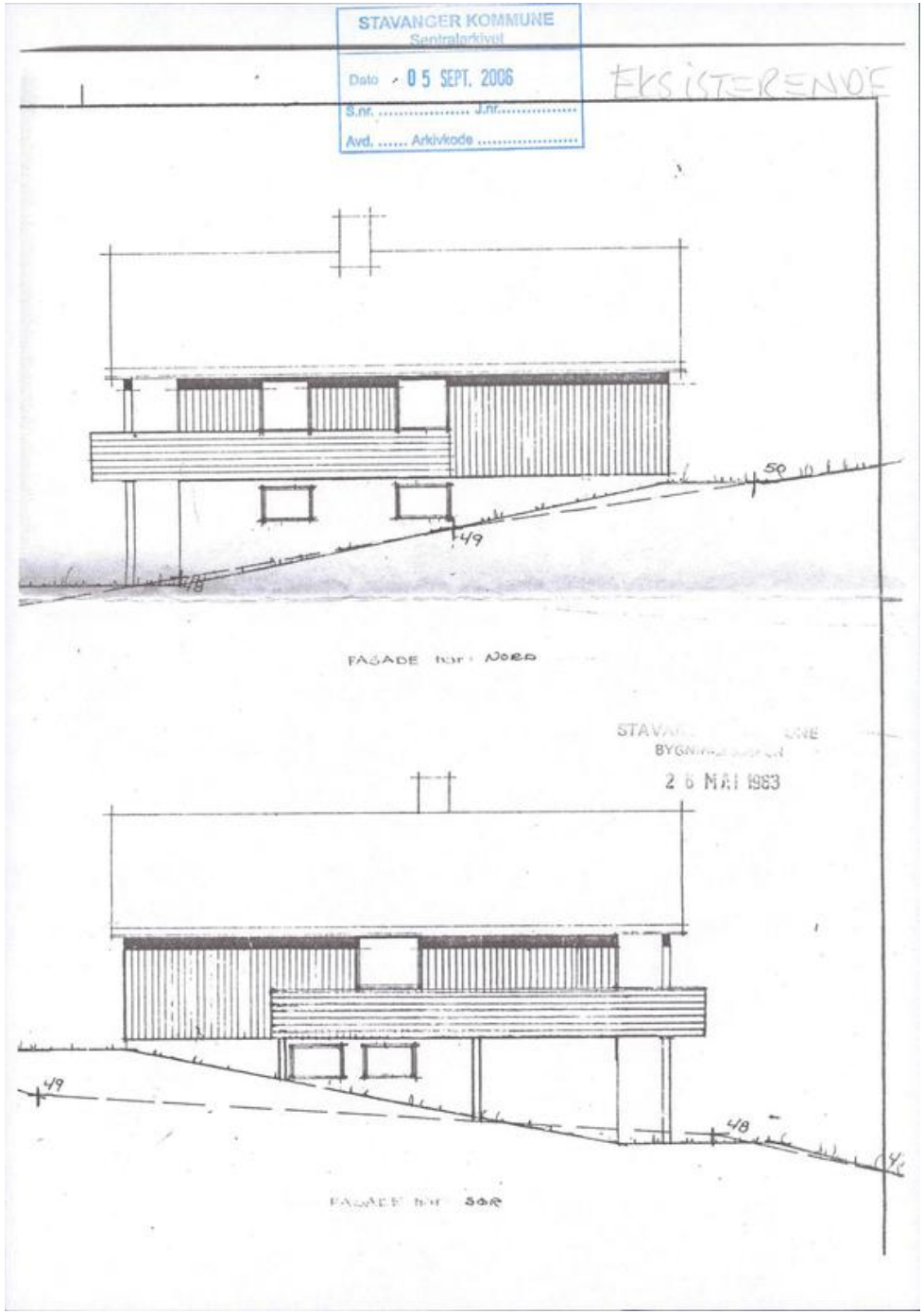
FASADE MOT SØR

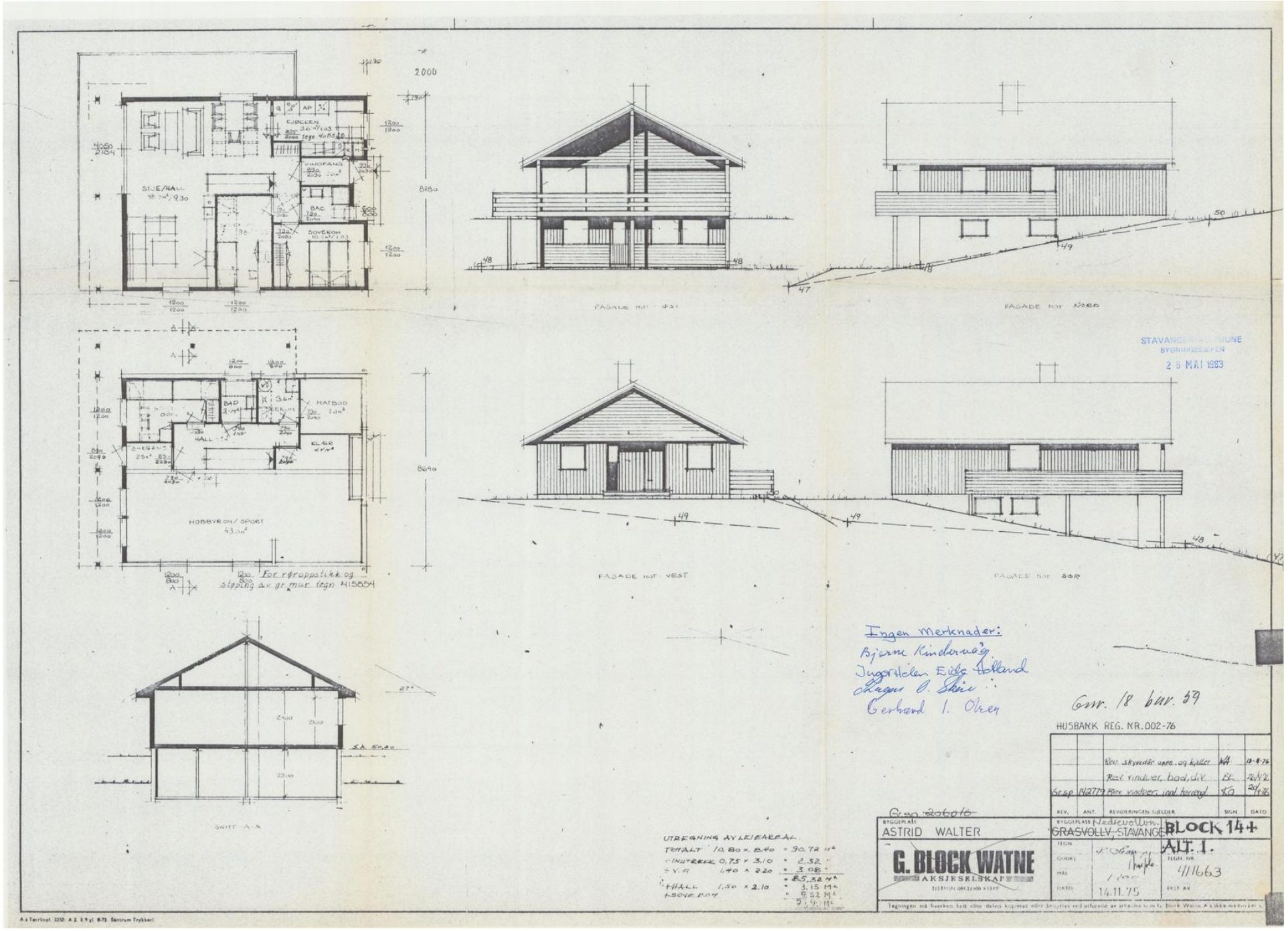


FASADE MOT VEST

BYGGHERRE: ASTRID E. WALTER
BYGGEPLASS: NEDREVOLLV. 13
G.NR.18 B.NR.59
M = 1 : 100


EKSISTERENDE
2000
STUE/HALL
KJØKKEN
VINDFANG
BAD
SOVEROM
8780
8690
49
FASADE MOT VEST
STAVANGER KOMMUNE
Sentralarkivet
Dato 05 SEPT. 2006
S.nr. 06/19681 J.nr. 472126
Avd. KD Arkivkode L42


STAVANGER KOMMUNE
Sentralarkivet
Dato - 05 SEPT. 2006
S.nr. ..... J.nr. .....
Avd. ..... Arkivkode .....
EKSISTERENDE
50
49
48
FASADE mot: NORD
STAVANGER KOMMUNE
BYGNINGSAVDELINGEN
26 MAI 1983
49
48
FASADE mot: SØR

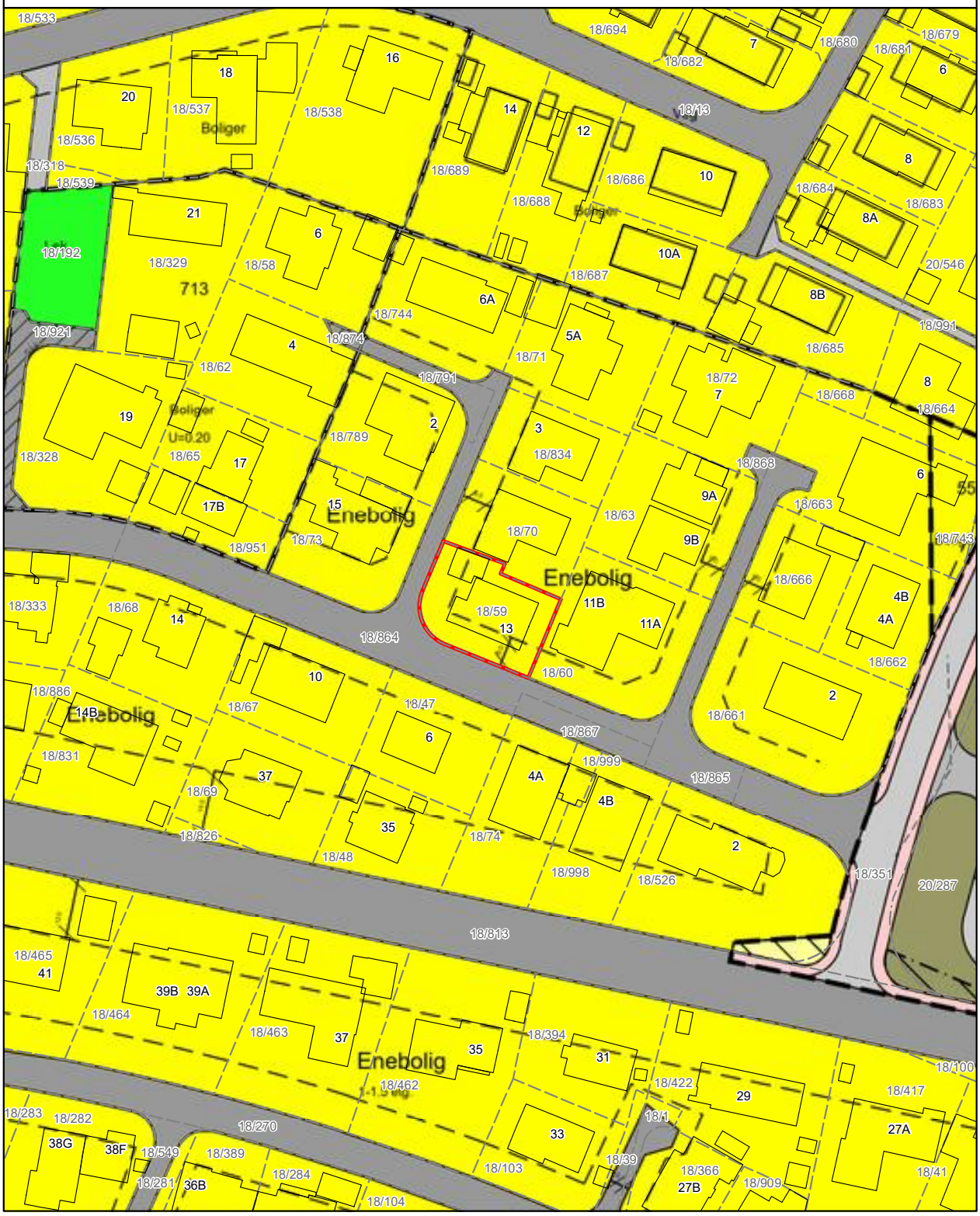

STUE/HALL
BAD
SOVEROM
VINDFANG
HALL
BAD
MATBOD
ELER
SOVEROM
HOBBYROM/SPORT
43.0m²
FASADE MOT ØST
FASADE MOT NORD
FASADE MOT VEST
FASADE MOT SØR
SNITT A-A
STAVANGER KOMMUNE
BYGNINGSSJEFEN
2 5 MAI 1983
Inngen Merknader:
Bjarne Kindervåg
Jugerd Helen Eide Holland
Ragnar O. Skeie
Gerhard I. Olsen
Gnr. 18 bnr. 59
HUSBANK REG. NR. 002-76
Rev. skyvedør oppe og kjeller
Rett vinduer, bad, div.
Brsp 142779 Rett vinduer, inng. terrasse
ASTRID WALTER
G. BLOCK WATNE
AKSJESELSKAP
BLOCK 144
ALT. 1.
4/11663
14.11.75
UTREGNING AV LEIEARELAL
TOTALT 10.80 x 8.40 = 90.72 m²
-INNTREKK 0.75 x 3.10 = 2.32 "
-V.R 1.40 x 2.20 = 3.08 "
= 85.32 m²
HALL 1.50 x 2.10 = 3.15 m²
+SOVE P.OM = 0.52 m²
3.9.76

Reguleringsplan på grunnen

Adresse: Nedrevollveien 13, 4017 STAVANGER
Gnr/Bnr: 18/59/0/0
Dato: 2026-03-16 Planident: 472
Målestokk: 1:1,000 Ikrafttredelsesdato: 15.8.1964

Stavanger kommune

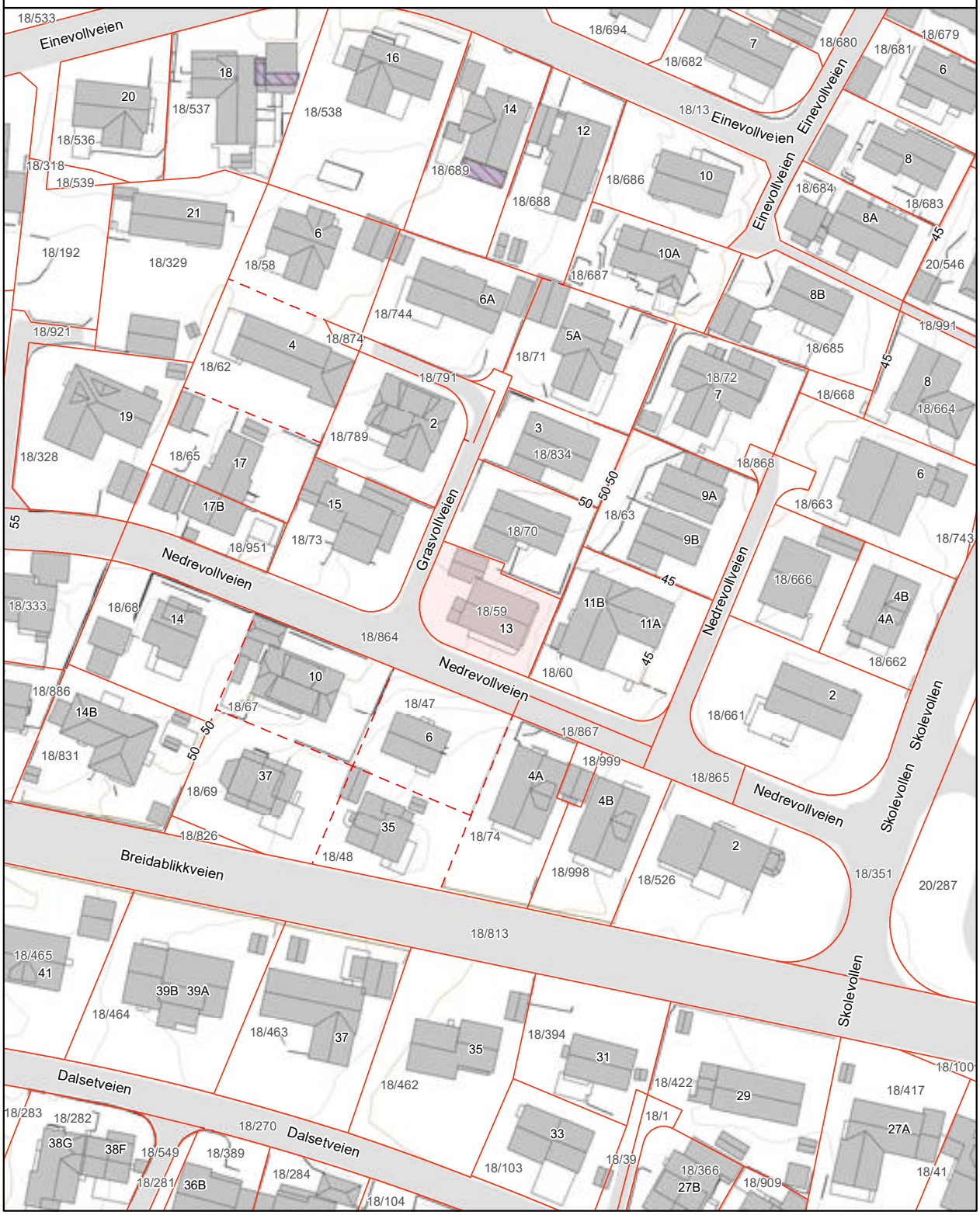
N



Grunnkart

Adresse: Nedrevollveien 13, 4017 STAVANGER
Gnr/Bnr: 18/59/0/0
Dato: 2026-03-16
Målestokk: 1:1,000

Stavanger kommune



Velkommen til

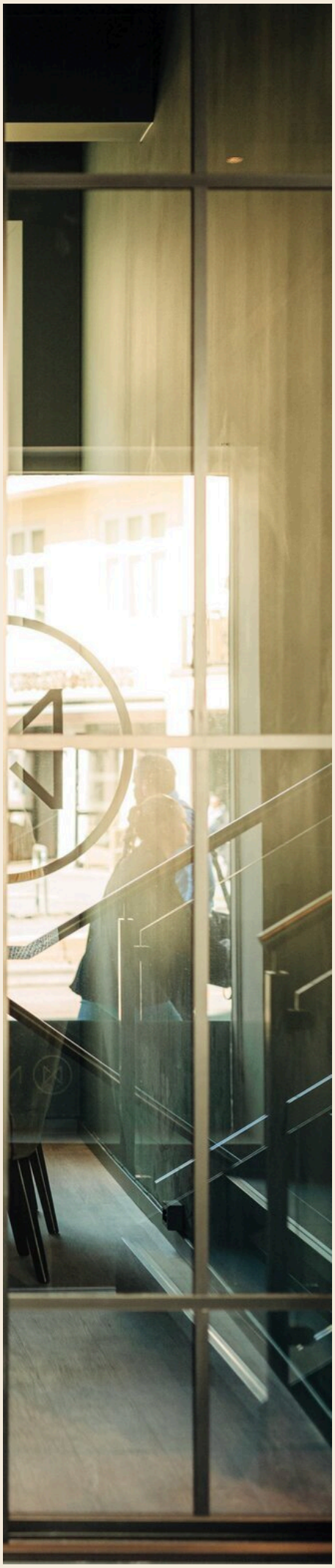
Nordvik Stavanger

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

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

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

Velkommen til Nordvik Stavanger.

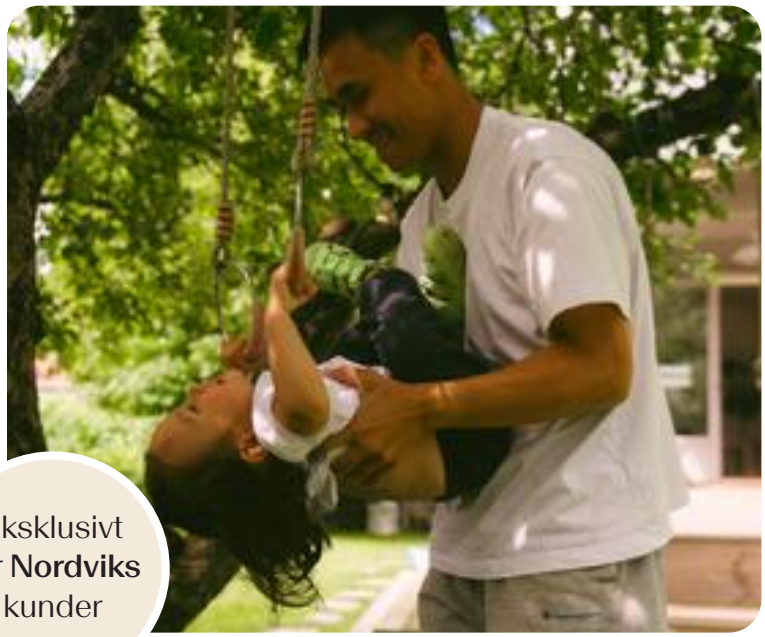


Lars Hertervigs gate 3, 4005 STAVANGER
stavanger@nordvikbolig.no

NORDVIK

Boligkjøperpakke - hus

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. Postkasse medfølger.

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

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

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

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

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

Derfor velger mange Storebrand Bank:

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 43-0296/25

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Nedrevollveien 13 4017 STAVANGER
Matrikkel: Gnr 18, bnr 59 (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:

Carl-Åge Herrem

Daglig leder / Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Stavanger
c.herrem@nordvikbolig.no
917 46 616