NORDVIK

Sandalsloen 83

3 soverom | 182 kvm | Rekkehus



Velkommen til

Sandalsloen 83

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
31	Om boligen
42	Nabolagsprofil
43	Vedlegg
64	Egenerklæringsskjema
72	Andre vedlegg
77	Kontaktinfo
80	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
83	Forbrukerinformasjon om budgivning
84	Budskjema

Salgsoppgave produsert 12.10.2026









Nøkkelinformasjon

Innholdsrik familiebolig med attraktiv beliggenhet med flott opparbeidet uteområdet | Panoramautsikt over stokkavannet

Prisantydning	**8 490 000,-**
Omkostninger	**213 340,-**
Totalpris	**8 703 340,-**
BRA-i	**182 kvm**
Soverom	**3**
Boligtype	**Rekkehus**
Byggeår	**1984**
Eierform	**Eiet**

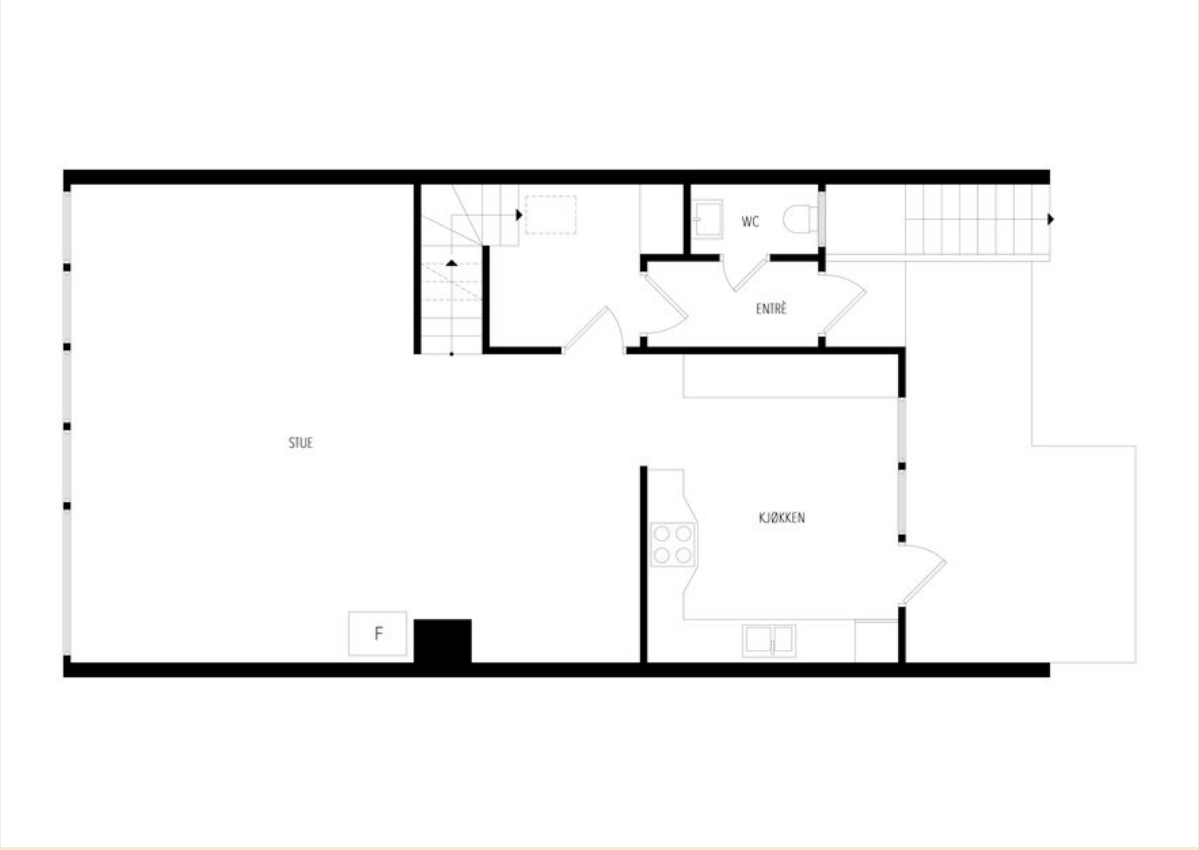
Kort fortalt

Boligen ligger idyllisk til på Sandal, i enden av en blindvei i et barnevennlig område. Her bor du tett på naturen, samtidig som du har kort gangavstand til barnehager, skoler og fritidstilbud for barn og unge.

- Stue/kjøkken i 2.etg
- Store vindusflater gir en luftig romfølelse og flott utsikt over Stokkavannet og de grønne omgivelsene
- To soverom i u.etasjen
- Loft innredet med toalettrom, loftstue og soverom
- Praktisk vaskerom
- Flislagt baderom i u. etg. og eget gjestetoalett i 1.etg.
- Gode lagringsmuligheter i innvendige boder
- Garasje i felles garasjeanlegg
- En utvendig bod med god hylleplass og strømuttak
- Lun og skjermet platting på fremsiden av boligen
- Eiendommen har platting, balkong og takterrasse på baksiden, med gode solforhold og fin utsikt

Planløsning

1. Etasje
BRA-i: 76 kvm
Total BRA: 81 kvm



Boligens naturlige samlingspunkt er den lyse og innbydende stue- og kjøkkenløsningen, som byr på en luftig atmosfære og gode møbleringsmuligheter.





Stuen har store vindusflater som slipper inn rikelig med dagslys, og vedovnen skaper ekstra varme og trivsel på kjølige dager.





Fra balkongen kan man nyte den flotte utsikten over Stokkavannet med de grønne omgivelsene





Området byr på flotte turmuligheter rundt Stokkavannet, Hålandsvannet og Mosvannet, samt hyggelige sykkel- og gåturer til Selvåg hagesenter og Hafrsfjord for is, bading og rekreasjon.

I 2025 ble boligen oppgradert med nytt tak og en romslig, ny balkong med utgang fra stuen.



I stuen er det god plass til både sofagruppe og spisebord.





Stuen er modernisert med ny eikeparkett og ny himling i 2025.



Kjøkkenet har innredning i furu, sort granitt benkeplate og stålvask.





Det er utstyrt med integrerte hvitevarer som koketopp, stekeovn, oppvaskmaskin, kjøleskap og fryseskap.

Fra kjøkkenet er det direkte utgang til en lun og skjermet terrasseplatting med god plass til sittegrupper og hyggelige sammenkomster.








83





Planløsning

Underetasje
BRA-i: 75 kvm
Total BRA: 75 kvm







Underetasjen inneholder to romslige soverom med plass til seng, garderobe og øvrig møblering.



Soverom nr. 2







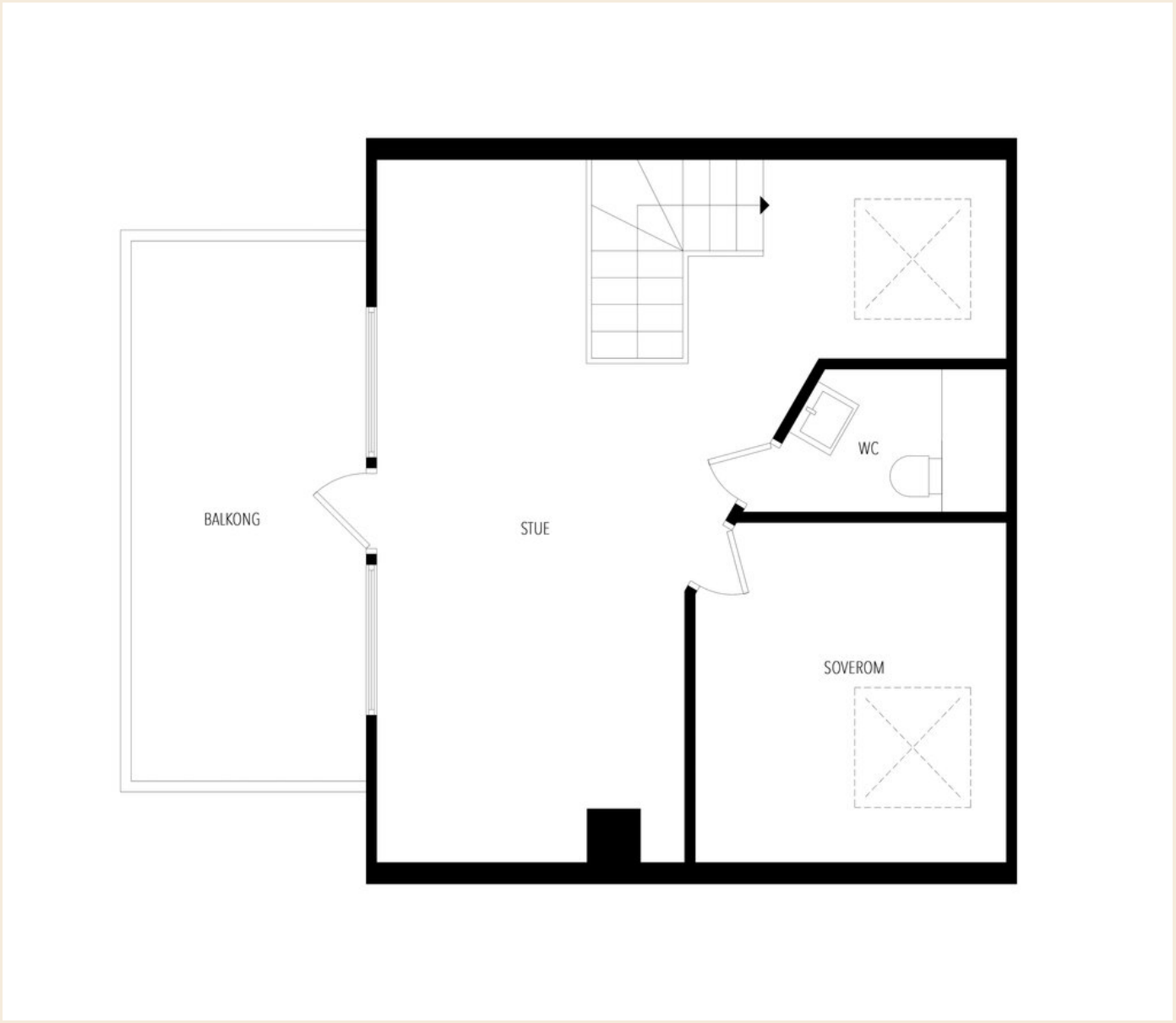



Lano



Planløsning

Loft
BRA-i: 31 kvm
Total BRA: 31 kvm














Dove

Barnevennlig og trygt nærmiljø med flere lekeplasser på feltet og i området rundt, hvor barna kan ferdes fritt mellom lekeområdene.





Romslig frittstående utvendig bod på ca. 5 kvm med gode oppbevaringsmuligheter, praktiske hyller og strømuttak.

Garasje plass i felles garasjeanlegg.
Opplegg for lader er klart i felles garasjeanlegg, og kan installeres



Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
43-0190/26

Boligtype og eierform
Rekkehus (Eiet)

Adresse og betegnelse
Sandalsloen 83, 4022 STAVANGER
Gnr 38, bnr 3207 (ideell andel 1/1) i Stavanger kommune

Selger
Arild Stavnem

Kjøpesum og omkostninger
8 490 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
212 250,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
15 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
213 340,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
228 340,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
8 703 340,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
8 718 340,- (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
1984

Etasje
3

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 182 kvm
BRA-e: 5 kvm
Totalt BRA: 187 kvm
TBA: 57 kvm

Beskrivelse:

Underetasje:
BRA-i: 75 kvm. Trapp/gang, bad, badstue, to soverom, vaskerom, entré/kjellerrom, to bodrom.
Total BRA: 75 kvm.
TBA: 18 kvm. Terrasseplatting.

1. etasje:
BRA-i: 76 kvm. Gang/trapp, toalettrom, kjøkken/stue.
BRA-e: 5 kvm. Bod utvendig.
Total BRA: 81 kvm.
TBA: 29 kvm. Balkong.

2. etasje:
BRA-i: 31 kvm. Trapp/stue, toalettrom, soverom.
Total BRA: 31 kvm.
TBA: 10 kvm. Takterrasse.

Solforhold
Fra 09-17 på forsiden av huset, og 17-solen går ned på baksiden, hvor der er terasser/balkonger i alle 3 etasjene

Innhold
Underetasje: Trapp/gang, bad, badstue, to soverom, vaskerom, entré/kjellerrom, to bodrom.
1. etasje: Gang/trapp, toalettrom, kjøkken/stue.
Loft: Trapp/stue, toalettrom, soverom.

Standard
Første etasje
Entréen ønsker deg velkommen med flislagt gulv og plass til oppbevaring av yttertøy. I tilknytning til gangen finner du et praktisk, separat toalettrom.

Boligens naturlige samlingspunkt er den lyse og innbydende stue- og kjøkkenløsningen, som byr på en luftig atmosfære og gode møbleringsmuligheter. Kjøkkenet har innredning i furu, sort granitt benkeplate og stålvask. Det er utstyrt med integrerte hvitevarer som koketopp, stekeovn, oppvaskmaskin, kjøleskap og fryseskap.

Fra kjøkkenet er det direkte utgang til en lun og skjermet terrasseplatting med god plass til sittegrupper og

hyggelige sammenkomster. Stuen har store vindusflater som slipper inn rikelig med dagslys, og vedovnen skaper ekstra varme og trivsel på kjølige dager. Herfra er det også utgang til en solrik balkong med gode utsiktsforhold.
I 2025 ble boligen oppgradert med nytt tak og en romslig, ny balkong med utgang fra stuen. I samme forbindelse ble stuen modernisert med ny eikeparkett og ny himling.

Underetasje
Underetasjen inneholder to romslige soverom med plass til seng, garderobe og øvrig møblering. Badet er av eldre dato og innredet med servant i seksjon, toalett, innfliset badekar og dusjnisje. Fra badet er det direkte adkomst til egen badstue.
Etasjen har også et praktisk vaskerom med flislagt gulv, innredning og utslagsvask. I tillegg finnes to bodrom med gode oppbevaringsmuligheter og egen kjellerutgang.

Loft
Loftsetasjen ble bruksendret i 2026 og er innredet med soverom, loftstue og toalettrom. Loftstuen er et fleksibelt rom som kan benyttes som TV-stue, ungdomsavdeling, hjemmekontor eller lekerom. Herfra er det utgang til en ca. 10 kvm stor takterrasse med flotte solforhold og fantastisk utsikt.

Romslig frittstående utvendig bod på ca. 5 kvm med gode oppbevaringsmuligheter, praktiske hyller og strømuttak.

Innvendige overflater:
Det er fliser, parkett, furubord, og gulvbelegg på gulv.
Malte, panelte vegger og malte panelte tak. Stue ble renovert/oppgradert i 2026.
Etasjeskillere (gulv mellom etasjer) er ikke en del av det som undersøkes i tilstandsrapporten. Det er derfor ikke utført målinger eller analyser av etasjeskillere.
Det ble utført målinger for 5-6 år siden; de var over akseptabelt nivå.
Radonpumpe ble installert i kjelleren i 2025.
Utvendig pipe er beslaglagt i 2025. Pipe med brannmur, vedovn og stålplate på gulv.
Hulltaking er utført i vaskerom kjeller og helt tørt.
Trapper fra byggeåret med rekkverk og håndrekke på vegg.
Innvendige dører, noe justeringer, smøring av låsemekanisme må alltid beregnes alt etter årstid.
Det er sporadisk observert skjeggkre i baderom.
Sølvkre på baderommet
Det har vært samtale med Anticimex om dette, med følgende resultat:
Det som er observert er sølvkre, IKKE skjeggkre. I følge Anticimex er dette et mindre problem i henhold til anbefaling fra Anticimec har vi likevel satt ut feller for to - tre uker siden, og fellene forblir tomme.

Teknisk:
Vannrør i kobber fra byggeåret.
Avløpsrør i PVC.
Kjøkkenvifte med rør ut over tak og naturlig avtrekk på våtrom.
Varmtvannsbereder på 198 liter fra 2006 med eldre stoppekrane.
Automatsikringer i el skap fra byggeåret.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: innlegging av badstue ble gjort av Maskinhuset mot slutten av 1980 tallet; husker ikke samsvarserklæring. Arbeid i senere tid ble utført av Relatek Elektro og besto av nye stikk i underetasje innvendig og utvendig.
Datert 2023 og 2024. Dokumentert i Boligmappa.
Risikovurdering utført av Relatek Elektro 16.12.2024; dokumentert i Boligmappa
Det er brannvarslere og brannslukkingsapparat i leiligheten.
Sentralstøvsugeranlegg i boligen.

Parkering
Garasje plass i felles garasjeanlegg.
Opplegg for lader er klart i felles garasjeanlegg, og kan installeres

Modernisering og påkostninger
I 2025 ble der lagt nytt tak på boligen, og ny stor balkong ut fra stua. Stuen ble i denne sammenheng pusset opp med ny eikeparkett og ny himling. Radonbrønn ble installert i kjeller.

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, ufaglært
Arbeid som er utført: flytting av badekar og håndvask, installering av dusj i hovedbaderom; 1986 Etablering av toalett i loftsetasjen, 1987

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, ufaglært
Arbeid som er utført: som beskrevet i forrige punkt

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Utbjoa Bygg; nytt tak på boligen; 2025

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja
Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: innlegging av badstue ble gjort av Maskinhuset mot slutten av 1980 tallet; husker ikke samsvarserklæring. Arbeid i senere tid

ble utført av Relatek Elektro og besto av nye stikk i underetasje innvendig og utvendig. Datert 2023 og 2024. Dokumentert i Boligmappa. Risikovurdering utført av Relatek Elektro 16.12.2024; dokumentert i Boligmappa

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja
Når ble kontrollen utført? Risikovurdering utført av Relatek Elektro 16.12.2024; dokumentert i Boligmappa

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, ufaglært
Arbeid som er utført: Flytting av badekar og håndvask, installering av dusj i hovedbaderom; 1986 Etablering av toalett i loftsetasjen, 1987

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?
Nei
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Byggmester Henry Goa; oppløft av tak og etablerting av rom i overetasjen; midten av 1990 tallet.

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja
Når ble målingen gjennomført og foreligger det dokumentasjon? Det ble utført målinger for 5-6 år siden; de var over akseptabelt nivå. Radonpumpe ble installert i kjelleren i 2025.

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/ fasade/ vinduer/ garasje, og/eller er det synlige skader?
Ja
Beskriv: I forbindelse med utskifting av tak gjorde Utbjoa tekniske feil ved installasjonen, og vi hadde lekkasje fra nytt tak inn i huset. Dette ble en forsikringssak, og all innvendig skade ble utført av kontraktør utnevnt av forsikringsselskapet, og utvendig arbeid ble tilfredstillende rettet opp av Utbjoa.

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.
Ja
Beskriv: har sporadisk observert sølvkre

Bygningssakkyndig
Sæve Takst As

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

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

Taktekking består av betongstein som ligger bra uten mangler av enkeltstein. Renner og nedløp i aluminium og ingen tegn til lekkasje. Takkonstruksjonen er ikke 100% synlig, men utfra retthet og tilgjengelige deler anses konstruksjonen å være godt inntakt,
utførelse med hensyn til lufting mellom sutak og isolasjon kan ikke vurderes. Bindingsverk i tre med plater, plast, isolasjon, plater, lekter med lufting liggende kledning. Vinduer i fra byggeåret som har oversteget sin garanti tid. Noe justeringer, smøring av låsemekanisme må alltid beregnes alt etter årstid. Vinduer med to lags glass stort sett ifra byggeåret med noe utskiftninger. Det ble oppdaget ett punkterte vinduer på soverom kjeller på befaringsdagen og man må påregnes og skifte vinduene etter hvert da det er fare for at flere punkteringer kan forekomme. Malt hoveddør og kjellerdør fra 2006, terrassedør stue fra 2025, terrassedør loft er skiftet i 2026 og terrassedør fra kjøkken er skiftet i 2026. Balkongdørene er nå bestilt, og har avtale med Østerhus bygg og maskin om installering i oktober/november Balkong ut fra stue på ca 13 m2 med sarnarfiduk og rekkverk i glass. Balkong ut fra loft på ca 10 m2 med sarnarfiduk og rekkver. Terrasse ut fra soverom på ca 16 m2 i imp tre med levegger. Terrasse ved hovedinngang på ca 18 m2. Kjellertrapp i betong uten håndrekke på vegg.

Bygningsdeler som har fått TG2:
Utvendig - Yttervegger/Veggkonstruksjon
Vurdering av avvik:
· Det er påvist manglende gnagesikring (musetetting)
Konsekvens/tiltak
· Manglende gnagesikring kan føre til at skadedyr kommer inn i konstruksjonen, med risiko for skader og hygieniske problemer. Museband under kledningen må monteres.

Utvendig - Vinduer og takvinduer/takluker/overlys
Vurdering av avvik:
· Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
· Vinduer har usikker fremtidig funksjon: Isolerglassruter eldre enn 35 år.
Konsekvens/tiltak
· Punkterte eller sprukne glassruter gir redusert isolasjonsevne og økt risiko for fukt og varmetap.
· Det anbefales å planlegge utskifting av vinduene for å sikre tilfredsstillende funksjon og energieffektivitet.

Vinduene er 42 år og har oversteget sin garanti tid. Glassruten med punktert glass må skiftes grunnet redusert isolasjonsevne og økt risiko for fukt og varmetap.

Innvendig - Innvendige trapper
Vurdering av avvik:
· Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
· Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.
· Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
Konsekvens/tiltak
· For store åpninger i rekkverket kan medføre økt risiko for fall og personskader, særlig for barn.
· Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.
· Det anbefales å montere rekkverk på trappen for å sikre trygg bruk og bedre sikkerhet. Det er for store åpninger i rekkverk mellom spilene på loft. Det mangler rekkverk i trapp ned til kjeller. Det mangler håndrekke på vegg i hht til dagens forskrifter men boligen er fra 1984. Dette må utbedres grunnet fare for ulykker.

Tekniske installasjoner - Innvendige vannledninger
Vurdering av avvik:
· Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
Konsekvens/tiltak
· Eldre kobberrør med skjøter har økt risiko for lekkasjer og svikt i koblinger, med fare for vannskader. Det anbefales å følge med over tid

Tekniske installasjoner - Ventilasjon
Vurdering av avvik:
· Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.
Konsekvens/tiltak
· Mangelfull ventilasjon kan føre til dårlig inneklima, opphopning av fukt og risiko for mugg- og kondensproblemer.
· Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.
Det er naturlig avtrekk på våtromm og wc i boligen som må skiftes til elvifte og lage tilluft.

Tekniske installasjoner - Varmtvannsbereder/tank
Vurdering av avvik:
· Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
· Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
Konsekvens/tiltak
· Det anbefales å få kontrollert og utbedret el-tilkoblingen av autorisert fagperson i henhold til gjeldende forskriftskrav.
· Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå.

Det anbefales å koblet strøm direkte og fjerne stikkontakt grunnet fare for oppvarming/brann. VB er 20 år og har oversteget sin garanti tid.

Tomteforhold - Fuktsikring og drenering
Vurdering av avvik:
· Fuktsikring som er utført i henhold til dagens anbefalinger, er eldre enn 30 år, og har derfor usikker fremtidig funksjon.
Konsekvens/tiltak
· 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. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.
Dreneringen rundt boligen er 42 år og har oversteget sin garanti tid.

Tomteforhold - Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering
Vurdering av avvik:
· Vannledningstype er ukjent og det er derfor vanskelig å evaluere usikkerhet ift. fremtidig funksjon.
· Avløpsledningstype er ukjent og det er derfor vanskelig å evaluere usikkerhet ift. fremtidig funksjon.
Konsekvens/tiltak
· Usikker vannledningstype gir økt risiko for uforutsette feil, lekkasjer eller redusert levetid, og gjør det vanskelig å planlegge drift, vedlikehold og utskifting.
· Usikker avløpsledningstype gir økt risiko for uforutsette feil, lekkasjer eller redusert levetid, og gjør det vanskelig å planlegge drift, vedlikehold og utskifting.
Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Toalettrom - Loft - Toalettrom - Avtrekk/ventilasjon
Vurdering av avvik:
· Det er naturlig ventilering fra toalettrom ut ifra forskriftkrav.
· Det mangler luftespalte i eller rundt dør.
Konsekvens/tiltak
· Det anbefales å vurdere forbedret ventilasjon, for eksempel mekanisk avtrekk, for bedre luftutskifting.
· Det bør etableres tilluftsløsning. El-vifte og tilluft må etableres.

Toalettrom - Etasje 1 - Toalettrom -Avtrekk/ventilasjon
Vurdering av avvik:
· Det er naturlig ventilering fra toalettrom ut ifra forskriftkrav.
· Det mangler luftespalte i eller rundt dør.
Konsekvens/tiltak
· Det anbefales å vurdere forbedret ventilasjon, for eksempel mekanisk avtrekk, for bedre luftutskifting.
· Det bør etableres tilluftsløsning. El-vifte og tilluft må etableres.

Kjøkken - Etasje 1 - Kjøkken/stue - Overflater og innredning
Vurdering av avvik:
· Det er påvist skader/fuktskjolder i kjøkkengulvet.

Konsekvens/tiltak
· De påviste skader må utbedres.
Kjøkkenet er fra 1992 med noe slitasje.

Bygningsdeler som har fått TG3:

Våtrom - Kjeller - Bad - Generell
Vurdering av avvik:
· Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
Konsekvens/tiltak
· Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner. Badet er i daglig bruk men grunnet alder 42 år, forskifter og lover må vaskerommet renoveres.

Våtrom - Kjeller - Vaskerom - Generell
Vurdering av avvik:
· Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
Konsekvens/tiltak
· Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres. Vaskerommet er i daglig bruk men grunnet alder 42 år, forskifter og lover må vaskerommet renoveres.

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
Innvendig - Etasjeskiller og bærende konstruksjoner
Etasjeskillere (gulv mellom etasjer) er ikke en del av det som undersøkes i tilstandsrapporten. Det er derfor ikke utført målinger eller analyser av etasjeskillere.

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

Vurdering av avvik:
· Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
· Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
· Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.
· Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
Konsekvens/tiltak
· Det anbefales å utbedre rekkverket slik at høyden tilfredsstiller gjeldende krav, for å sikre trygg bruk.
· For store åpninger i rekkverket kan medføre økt risiko for fall og personskader, særlig for barn.
· Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.
· Det anbefales å montere rekkverk på trappen for å sikre trygg bruk og bedre sikkerhet.

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer som kombikjøleskap, stekeovn, oppvaskmaskin og koketopp medfølger.
Stort fryseskap i kjeller medfølger.
Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

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

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

Energi og oppvarming

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

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Elektrisk
- Varmepumpe
- Ved

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

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 15 605 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

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

Økonomi

Kommunale avgifter
Kr 17 525,-pr. 2026

Feie- og tilsynsgebyr: 495,-
Renovasjon: kr. 6 355,-
Vann og avløp: kr. 10 675,36,-

Totalpris kr. 17 525,-

Velavgift
Kr 400,- pr. år
Pliktig medlemskap i Sandalsloen Velforening. Dette innebærer garasjeanlegg samt diverse uteområder.

Velforening med mye engasjement med sosiale arrangement for store og små (julegrantenning, 17. mai tog og 17.mai fest, St. Hans fest, mm.).

Andre utgifter
Følgende kostnader knyttet til boligen:

- Årlig bygningsforsikring kr. 9 137,-
- Kabel-tv/internett kr. 1 330,- per mnd

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

Eiendomsskatt
Kr 2 345,- pr. 01.01.2026
Det er vedtatt eiendomsskatt for 2026 i Stavanger kommune. Det vil forekomme eiendomsskatt som faktureres sammen med de kommunale avgiftene.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 740 138,- pr. 2025
Sekundærbolig: Kr 6 960 552,- pr. 2025
Formuesverdien er beregnet ved hjelp av Skatteetatens boligkalkulator, og det tas forbehold om feil ved beregningen.

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

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

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

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

Forsikring
Storebrand
Polisenr: 6509258

TV/Internett/Bredbånd
Altibox.

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 176 kvm (Eiertomt)
Flott opparbeidet tomt.

Eiendommen har sikre grenser med nøyaktighet på 13 cm eller bedre. Informasjon om eiendomsgrenser og tomtens areal er hentet fra eiendomsmatrikkel, innhentet fra kommunen. Dette er ikke en sikker kilde. På bakgrunn av dette tas det forbehold om at arealets størrelse på eiendommen kan avvike ved en eventuell oppmåling. Kjøper aksepterer dette.

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

Radonmåling
Det ble utført målinger for 5-6 år siden; de var over akseptabelt nivå. Radonpumpe ble installert i kjelleren i 2025.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Eiendommen har en attraktiv og familievennlig beliggenhet i et etablert boligområde på Sandal. Området er kjent for rolige omgivelser, lite gjennomgangstrafikk og gode oppvekstvilkår, med nærhet til både barnehager og skoler.

Dagligvarehandel og øvrige servicetilbud er lett tilgjengelig i nærområdet, samtidig som det er kort avstand til større handelsområde som Madla Amfi. For den aktive finnes det gode tur og rekreasjonsmuligheter i nærheten, med grøntområder, turområder og kort vei til Stokkavatnet og Mosvatnet.

Området har gode kollektivforbindelser med hyppige bussavganger, og det er enkel adkomst til Stavanger sentrum, Forus og øvrige bydeler. Dette gjør beliggenheten godt egnet for både barnefamilier og pendlere som ønsker en praktisk og sentral hverdag i rolige omgivelser.

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 02.05.1984. Midlertidig brukstillatelse dokumenterer at boligen lovlig kan brukes, men at det gjenstår arbeider før ferdigattest kan utstedes. For å kunne søke om ferdigattest må det gjennomføres følgende tiltak på eiendommen:

Tomt må planeres med fall fra huset
Utvendige trapper og rekkverk

Etterisolering av kjeller
Ventilavsug fra wc og vaskerom
Loftsrom ikke innredet
Attest fra byingeniøren

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

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

Det foreligger tegninger fra 1982. Det er følgende avvik. Garderoberom i tilknytning til det ene soverommet i underetasjen er tatt bort til fordel for større gang. Dette er bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel. Opprinnelig matbod er i dag innredet som badstue. Dette er bruksendringer som krever søknad til kommunen. Det foreligger ingen dokumentasjon på at tiltakene er omsøkt/godkjent hos kommunen.

Større redskap/sportsbod er i dag innredet som to bodrom. Dette er ikke søknadspliktig tiltak.

Det foreligger tegning om bygningsendring datert 12.12.1984

Det foreligger ferdigattest for terrasse/balkong og bytte vindu til dør datert 26.02.2025

Det foreligger ferdigattest datert 08.09.2026 for innredning av loft. Loft er bruksendret fra disponibelt rom til wc, soverom og stue.

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 "Sandal, østre del" ID 924, datert 13.04.1981 der eiendommen er regulert til boliger.

Eiendommen følger "Kommuneplanens arealdel 2023-2040" ID: KP 2023-2040 , Ikrafttredelse 28.06.2024, der eiendommen er avsatt til nedslagsfelt drikkevann, friområde og boligbebyggelse.

Vedrørende hensynsone: Nedslagsfelt drikkevann
Forklaring: Innenfor sonen er det ikke tillatt med tiltak, aktivitet eller annen arealbruk som kan ha negativ innvirkning eller utgjør fare for dårligere miljøtilstand i drikkevannskilden. Arealets infiltrasjonsevne skal ivaretas. Overflateerosjon og avrenning til drikkevannskilden skal unngås. Enkel bading i vannet er tillatt.

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:

1103/38/3207:
12.07.1984 - Dokumentnr: 11746 - Rettigheter iflg. skjøte
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.
Gjelder denne registerenheten med flere
Forklaring: Det er tinglyst en eldre rettighet som gir Stavanger kommune adgang til å etablere, drifte og vedlikeholde ledningsanlegg på eiendommen. Dette omfatter typisk vann- og avløpsledninger.

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

Øvrige kjøpsforhold

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Det som er observert er sølvkre, IKKE skjeggkre. I følge Anticimex er dette et mindre problem i henhold til anbefaling fra Anticimec har vi likevel satt ut feller for to - tre uker siden, og fellene forblir tomme.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

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

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

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 1,00% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 85 000,-
Grunnpakke Hus kr. 10 900,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 26 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Rabatt vederlag/provisjon kr. 10 000,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Økt annonsekostnad på FINN.no for boliger over 5 MNOK kr. 1 000,-

Utlegg:
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 5 300,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 18 600,-

Samlet skal selger betale kr. 163 100,- 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 28. oktober 2026

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

Megler 2
Mathea Johnsen, Eiendomsmeglerfullmektig
Tlf. 90410110

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.

Sandalsloen 83

Nabolaget Sandal - vurdert av 71 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre

Skoler

Stavanger Kristne grunnskole (... 118 elever, 8 klasser	13 min 1 km
Lassa skole (1-7 kl.) 327 elever, 17 klasser	13 min 1 km
Madlamark skole (1-10 kl.) 369 elever, 20 klasser	13 min 1 km
Tjensvoll skole (1-7 kl.) 365 elever, 19 klasser	23 min 1.9 km
Wang Ung Stavanger (8-10 kl.) 180 elever, 7 klasser	14 min 1.2 km
St. Svithun videregående skole 616 elever, 22 klasser	11 min 0.9 km
Wang Toppidrett Stavanger 175 elever, 6 klasser	14 min 1.2 km

Offentlig transport

Morgedalsveien Totalt 8 ulike linjer	4 min 0.3 km
Stavanger stasjon Linje F5, L5	8 min 3.8 km
Stavanger Sola	19 min

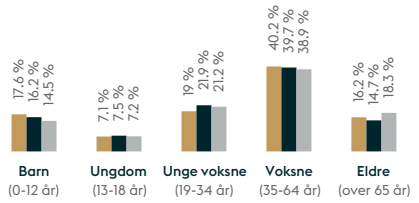
Barnehager

Sandal barnehage (1-5 år) 61 barn	5 min 0.3 km
Molkeholen barnehage (1-5 år) 68 barn	8 min 0.6 km
Tjensvoll barnehage (1-6 år) 27 barn	11 min 0.9 km

Dagligvare

Coop Mega Madla	7 min
Coop Mega Madla Express	8 min

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Sandal	980	396
Stavanger/Sandnes	229 178	103 563
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 94/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 89/100

Naboskapet
Godt vennskap 77/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Sykkel

Sport

Stokkavatnet sør balløkke	4 min
Sandalsloen nærmiljøanlegg	4 min
SATS Madla	8 min
MOVA Tjensvoll	18 min

Støynivået
Lite støynivå 96/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 89/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 86/100



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

Tilstandsrapport

Rekkehus

Sandalsloen 83 , 4022 STAVANGER

STAVANGER kommune

gnr. 38, bnr. 3207

Sum areal alle bygg: BRA: 187 m² BRA-i: 182 m²



Befaringsdato: 03.09.2026 **Rapportdato:** 03.09.2026 **Oppdragsnr.:** 20178-2478 **Eiendomsverdi ref nr:** AE1770

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

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

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets takstforetak, med om lag 1000 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 700 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 90 000 tilstandsrapporter på bolig. Det gir en unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

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

Norsk takst arbeider for en tryggere og mer oversiktlig boligomsetning, og har en sentral rolle i utviklingen av standarder, regelverk og faglige prinsipper både i og utenfor Norge. Organisasjonen representerer bransjen i den europeiske organisasjonen TEGOVA, noe som bidrar til at takstingeniører og bygningssakkyndige i Norge tidlig kan tilpasse seg nye krav og bransjetrender. Norsk takst bidrar også i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for at lover og regler skal styrke forbrukernes trygghet i boligomsetningen.

Sæve Takst AS

Takst

Rapportansvarlig

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet 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 klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vurderer 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 (tryggere bolighandel).

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet) • innvendige og utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • 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 synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige 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 2026 © Norsk takst 2026

Tilstandsrapportene, inkludert malen, standardtekstene fra iVerdi og Norsk takst og sammenstillingen av eiendomsrelatert informasjon i tilstandsrapportene er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniørene som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av tilstandsrapporter, malen, standardtekster, databaseinnhold, som utskrift og annen analog eller elektronisk kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, eller uttrekk og gjenbruk av databaseinnhold, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller etter avtale med Norsk takst eller iVerdi. iVerdi og Norsk takst reserverer seg uttrykkelig mot at åndsverk, databaser og annet innhold benyttes til tekst- og datautvinning, herunder kopiering av data, trening og utvikling av kunstig intelligens. Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Ved å godkjenne takstrapporten eller ved bruk av denne, aksepteres det at iVerdi fritt kan benytte og overføre herunder data og informasjon relatert til eiendommen som fremkommer i takstrapporten slik iVerdi til enhver tid finner det formålstjenlig innenfor begrensningene som følger av lov, herunder personopplysningsloven, åndsverksloven, forretningshemmelighetsloven og sikkerhetsloven. Aksepten gjelder ikke bruk av direkte identifiserbare personopplysninger. iVerdi får eierskap til data og informasjon som er sammenstilt med andre data og informasjon, samt resultater fra slike bearbeidelser, sammenstillinger og analyser.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser 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

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har 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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes 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

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG IU

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 som minimum 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

Rekkehus - Byggeår: 1984

UTVENDIG Gå til side

Taktekking består av betongstein som ligger bra uten mangler av enkeltstein.
Renner og nedløp i aluminium og ingen tegn til lekkasje.
Takkonstruksjonen er ikke 100% synlig, men utfra retthet og tilgjengelige deler anses konstruksjonen å være godt inntakt, utførelse med hensyn til lufting mellom sutak og isolasjon kan ikke vurderes.
Bindingsverk i tre med plater, plast, isolasjon, plater, lekter med lufting liggende kledning.
Vinduer i fra byggeåret som har oversteget sin garanti tid. Noe justeringer, smøring av låsemekanisme må alltid beregnes alt etter årstid.
Vinduer med to lags glass stort sett ifra byggeåret med noe utskiftninger. Det ble oppdaget ett punkterte vinduer på soverom kjeller på befaringsdagen og man må påregnes og skifte vinduene etter hvert da det er fare for at flere punkteringer kan forekomme.
Malt hoveddør og kjellerdør fra 2006, terrassedør stue fra 2025, terrassedør loft og kjøkken fra 2026.
Balkong ut fra stue på ca 13 m2 med sarnarfiduk og rekkverk i glass.
Balkong ut fra loft på ca 10 m2 med sarnarfiduk og rekkver.
Terrasse ut fra soverom på ca 16 m2 i imp tre med levegger.
Terrasse ved hovedinngang på ca 18 m2.
Kjellertrapp i betong uten håndrekke på vegg.

INNVENDIG Gå til side

Det er fliser, parkett, furubord, og gulvbelegg på gulv. Malte, panelte vegger og malte panelte tak. Stue ble renovert/oppgradert i 2026.
Etasjeskillere (gulv mellom etasjer) er ikke en del av det som undersøkes i tilstandsrapporten. Det er derfor ikke utført målinger eller analyser av etasjeskillere.
Det ble utført målinger for 5-6 år siden; de var over akseptabelt nivå.
Radonpumpe ble installert i kjelleren i 2025.
Utvendig pipe er beslaglagt i 2025. Pipe med brannmur, vedovn og stålplate på gulv.
Hulltaking er utført i vaskerom kjeller og helt tørt.
Trapper fra byggeåret med rekkverk og håndrekke på vegg.
Innvendige dører, noe justeringer, smøring av låsemekanisme må alltid beregnes alt etter årstid.
Det er sporadisk observert skjeggkre i baderom.
Det har vært samtale med Anticimex om dette, med følgende resultat:
Det som er observert er sølvkre, IKKE skjeggkre. I følge Anticimex er dette et mindre problem
i henhold til anbefaling fra Anticimec har vi likevel satt ut feller for to -tre uker siden, og fellene forblir tomme

VÅTROM Gå til side

Kjeller › Bad
Varme/fliser på gulv med sokkelflis og fliser på vegger i dusj og rundt badekar, panelte vegger og tak. Furu seksjon med vask/benk, overskap og speil på vegg. Hvit wc og innfliser badekar som fører vannet direkte ned i gulv. Dusjnisje med skyvedør i pvc glass. Naturlig avtrekk ut i badstu. Sort masse er smørt ned i sluker over klemring og fall på gulv til sluker. Det er fra topp slukrist til topp dør terskel god høyde. Ifølge eier er det gulvbelegg under flisene.
Hulltaking er utført i vegg fra gang nær blandebatteri duskj og helt tørt.

Våtrom › Kjeller › Vaskerom
Det er fliser på gulv, panelte vegger og tak. Malt seksjon med vask/benk med opplegg for vaskemaskin. VB på 198 liter fra 2006 med eldre stoppekrane. Natrulig avtrekk ut i vegg. Sort masse er smørt ned i sluker over klemring og fall på gulv til sluker. Det er fra topp slukrist til topp dør terskel god høyde. Ifølge eier er det gulvbelegg under flisene. Hulltaking er utført i yttervegg vaskerom nær blandebatteri og helt tørt.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkken i furu utførelse med sort granitt benkeplate og stålvask. Det er integrert topp/stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl/fryseskap. Fliser på vegg over benk. Kjøkkenvifte med avtrekk ut over tak. Kjøkken med åpen løsning til stue.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom › Loft › Toalettrom
Det er parkett på gulv, panelte vegger og tak. Seksjon med vask, speil på vegg og hvit wc. Naturlig avtrekk ut over tak.

Toalettrom › Etasje 1 › Toalettrom
Det er fliser på gulv, panelte vegger og malt tak. Hvit vask, speil på vegg og hvit wc. El-ovn montert på vegg. Naturlig avtrekk ut i tak.

Badstue:
Gulvbelegg på gulv, granpanel på vegger og tak + benker. Tylo badstuovn og Furu badstudør. Gulvbelegg klemt ned i sluk. Naturlig avtrekk ut i vegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannrør i kobber fra byggeåret.
Avløpsrør i PVC.
Kjøkkenvifte med rør ut over tak og naturlig avtrekk på våtrom.
Varmtvannsbereder på 198 liter fra 2006 med eldre stoppekrane.
Automatsikringer i el skap fra byggeåret.

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: innlegging av badstue ble gjort av Maskinhuset mot slutten av 1980 tallet; husker ikke samsvarserklæring. Arbeid i senere tid ble utført av Relatek Elektro og besto av nye stikk i underetasje innvendig og utvendig.
Datert 2023 og 2024. Dokumentert i Boligmappa. Risikovurdering utført av Relatek Elektro 16.12.2024; dokumentert i Boligmappa
Det er brannvarslere og brannslukkingsapparat i leiligheten.
Sentralstøvsugeranlegg i boligen.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Boligen oppført på ukjent byggegrunn med noe tegn til setninger og skjevheter
Drenering er ikke synlig for kontroll. Fuktsikring i form av platoon plast er ikke synlig på utsiden.
Grunnmur i betong, Fuktsikring i form av platoon plast er ikke synlig på utsiden.
Terrenget er med avrenning ifra boligen.
Utvendig vann og avløpsledninger er ikke synlige for kontroll.
Det er imidlertid viktig å påpeke at en fullstendig vurdering av avløpsrørene krever en kamerainspeksjon av de underjordiske

Beskrivelse av eiendommen

rørene eller eventuelt en utvendig graving for nærmere inspeksjon.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

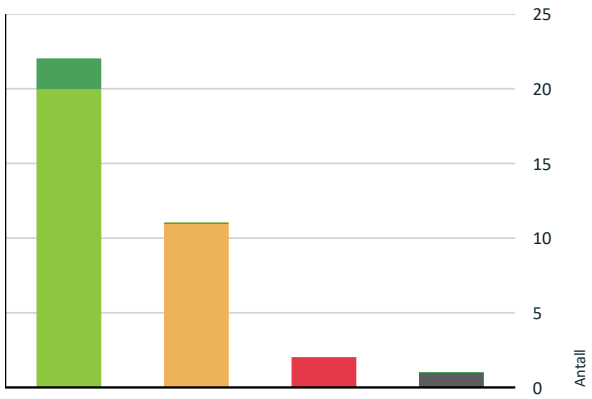
Rekkehus

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

Tegningene stemmer ikke helt med romdelingen og loftsindelingen er ikke godkjent i de kommunale instanser.

Sammendrag av boligens tilstand

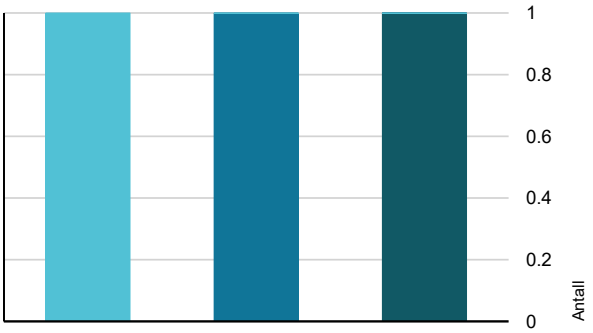
Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Oppdraget er et salg via megler. Egenerklæring datert den 31.08.2026 er lest og kontrollert.

Oppsummering av avvik

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

Rekkehus

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > Kjeller > Bad > Generell	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Generell	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering	Gå til side
Toalettrom > Loft > Toalettrom > Avtrekk/ventilasjon	Gå til side
Toalettrom > Etasje 1 > Toalettrom > Avtrekk/ventilasjon	Gå til side
Kjøkken > Etasje 1 > Kjøkken/stue > Overflater og innredning	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Sammendrag av boligens tilstand

- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. Gå til side
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.
- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.

Tilstandsrapport

REKKEHUS

Byggeår
1984

Kommentar

Anvendelse

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Taktekking består av betongstein som ligger bra uten mangler av enkeltstein.

Årstall: 2025 **Kilde:** Egenerklæring

TG 1 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse
Renner og nedløp i aluminium og ingen tegn til lekkasje.

Årstall: 2025 **Kilde:** Egenerklæring

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse
Takkonstruksjonen er ikke 100% synlig, men utfra retthet og tilgjengelige deler anses konstruksjonen å være godt inntakt, utførelse med hensyn til lufting mellom sutak og isolasjon kan ikke vurderes.



Takkonstruksjon er ikke synlig sett fra kott.

TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse
Bindingsverk i tre med plater, plast, isolasjon, plater, lekter med lufting liggende kledning.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist manglende gnagesikring (musetetting)

Konsekvens/tiltak
• Manglende gnagesikring kan føre til at skadedyr kommer inn i konstruksjonen, med risiko for skader og hygieniske problemer.

Museband under kledningen må monteres.

TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse
Vinduer i fra byggeåret som har oversteget sin garanti tid. Noe justeringer, smøring av låsemekanisme må alltid beregnes alt etter årstid.

Vinduer med to lags glass stort sett ifra byggeåret med noe utskiftninger. Det ble oppdaget ett punkterte vinduer på soverom kjeller på befaringsdagen og man må påregnes og skifte vinduene etter hvert da det er fare for at flere punkteringer kan forekomme.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.

• Vinduer har usikker fremtidig funksjon: Isolerglassruter eldre enn 35 år.

Konsekvens/tiltak
• Punkterte eller sprukne glassruter gir redusert isolasjonsevne og økt risiko for fukt og varmetap.

• Det anbefales å planlegge utskifting av vinduene for å sikre tilfredsstillende funksjon og energieffektivitet.

Vinduene er 42 år og har oversteget sin garanti tid.
Glassruten med punktert glass må skiftes grunnet redusert isolasjonsevne og økt risiko for fukt og varmetap.



Punktert glass vindu soverom kjeller.

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse
Malt hoveddør og kjellerdør fra 2006, terrassedør stue fra 2025, terrassedør loft og kjøkken fra 2026.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Tilstandsrapport

TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Balkong ut fra stue på ca 13 m2 med sarnarfiduk og rekkverk i glass.
Balkong ut fra loft på ca 10 m2 med sarnarfiduk og rekkver.

Årstall: 2025 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å utbedre rekkverket slik at høyden tilfredsstiller gjeldende krav, for å sikre trygg bruk.

Rekkverk på balkong ut fra loft er 86 cm og er for lite i hht kavene og må utbedres.

TG 1 Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse

Terrasse ut fra soverom på ca 16 m2 i imp tre med levegger.
Terrasse ved hovedinngang på ca 18 m2.

Utvendige trapper

Beskrivelse

Kjellertrapp i betong uten håndrekke på vegg.

INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Det er fliser, parkett, furubord, og gulvbelegg på gulv. Malte, panelte vegger og malte panelte tak. Stue ble renovert/oppgradert i 2026.

TG IU Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskillere (gulv mellom etasjer) er ikke en del av det som undersøkes i tilstandsrapporten. Det er derfor ikke utført målinger eller analyser av etasjeskillere.

Radon

Beskrivelse

Det ble utført målinger for 5-6 år siden; de var over akseptabelt nivå.
Radonpumpe ble installert i kjelleren i 2025.



Radonvifte ble installert i 2025.

Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Utvendig pipe er beslaglagt i 2025. Pipe med brannmur, vedovn og stålplate på gulv.



Pipe, brannmur, vedovn og stålplate på gulv.

TG 1 Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Hulltaking er utført i vaskerom kjeller og helt tørt.



Hulltaking er utført i vaskerom kjeller og helt tørt.

TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Trapper fra byggeåret med rekkverk og håndrekke på vegg.

Vurdering av avvik:
• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.
• Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.

Konsekvens/tiltak
• For store åpninger i rekkverket kan medføre økt risiko for fall og personskader, særlig for barn.
• Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.
• Det anbefales å montere rekkverk på trappen for å sikre trygg bruk og bedre sikkerhet.

Det er for store åpninger i rekkverk mellom spilene på loft.
Det mangler rekkverk i trapp ned til kjeller.
Det mangler håndrekke på vegg i hht til dagens forskrifter men boligen er fra 1984.
Dette må utbedres grunnet fare for ulykker.


Det mangler rekkverk i trapp til kjeller.


For store åpninger i rekkverk loft.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse
Innvendige dører, noe justeringer, smøring av låsemekanisme må alltid beregnes alt etter årstid.

TG 1 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse
Det er sporadisk observert skjeggkre i baderom.

Sølvkre på baderommet
Det har vært samtale med Anticimex om dette, med følgende resultat:
Det som er observert er sølvkre, IKKE skjeggkre. I følge Anticimex er dette et mindre problem
i henhold til anbefaling fra Anticimec har vi likevel satt ut feller for to-tre uker siden, og fellene forblir tomme

VÅTROM

KJELLER > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse
Varme/fliser på gulv med sokkelflis og fliser på vegger i dusj og rundt badekar, panelte vegger og tak. Furu seksjon med vask/benk, overskap og speil på vegg. Hvit wc og innfliser badekar som fører vannet direkte ned i gulv. Dusjnisje med skyvedør i pvc glass. Naturlig avtrekk ut i badstu. Sort masse er smørt ned i sluker over klemring og fall på gulv til sluker. Det er fra topp slukrist til topp dør terskel god høyde. Ifølge eier er det gulvbelegg under flisene.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Badet er i daglig bruk men grunnet alder 42 år, forskifter og lover må vaskerommet renoveres.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000


Badet er 42 år gammelt.

Tilstandsrapport



Badet er 42 år gammelt.



Det er smørt en slags sort masse i hjelpesluk på bad kjeller.



Det er smørt en slags sort masse i sluk på bad/dusj kjeller og ett lite avløp fra sluken.

KJELLER > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er utført i vegg fra gang nær blandebatteri duskj og helt tørt.



Hulltaking er målt fra gang inn til bad og helt tørt.

KJELLER > VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

Det er fliser på gulv, panelte vegger og tak. Malt seksjon med vask/benk med opplegg for vaskemaskin. VB på 198 liter fra 2006 med eldre stoppekrane. Natrulig avtrekk ut i vegg. Sort masse er smørt ned i sluker over klemring og fall på gulv til sluker. Det er fra topp slukrist til topp dør terskel god høyde. Ifølge eier er det gulvbelegg under flisene.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

Vaskerommet er i daglig bruk men grunnet alder 42 år, forskifter og lover må vaskerommet renoveres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Det er smørt en slags sort masse i sluk i vaskerom kjeller.

Tilstandsrapport



Vaskerom kjeller.

KJELLER > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er utført i yttervegg vaskerom nær blandebatteri og helt tørt.



Hulltaking er utført i yttervegg vaskerom nær blandebatteri og helt tørt.

KJØKKEN

ETASJE 1 > KJØKKEN/STUE

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkken i furu utførelse med sort granitt benkeplate og stålvask. Det er integrert topp/stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl/fryseskap. Fliser på vegg over benk. Kjøkkenvifte med avtrekk ut over tak. Kjøkken med åpen løsning til stue.

Årstall: 1992 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Det er påvist skader/fuktskjolder i kjøkkengulvet.

Konsekvens/tiltak

• De påviste skader må utbedres.

Kjøkkenet er fra 1992 med noe slitasje.

ETASJE 1 > KJØKKEN/STUE

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenvifte med rør ut i tak.

Årstall: 1992 **Kilde:** Eier

TOALETTROM

LOFT > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Det er parkett på gulv, panelte vegger og tak. Seksjon med vask, speil på vegg og hvit wc. Naturlig avtrekk ut over tak.

LOFT > TOALETTROM

TG 1 Sanitærutstyr

Beskrivelse

Seksjon med vask, speil på vegg og hvit wc. Naturlig avtrekk ut over tak.

LOFT > TOALETTROM

TG 2 Avtrekk/ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig avtrekk ut over tak.

Vurdering av avvik:

• Det er naturlig ventilering fra toalettrom ut ifra forskriftkrav.

• Det mangler luftespalte i eller rundt dør.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å vurdere forbedret ventilasjon, for eksempel mekanisk avtrekk, for bedre luftutskifting.

• Det bør etableres tilluftsløsning.

El-vifte og tilluft må etableres.

ETASJE 1 > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Det er fliser på gulv, panelte vegger og malt tak. Hvit vask, speil på vegg og hvit wc. El-ovn montert på vegg. Naturlig avtrekk ut i tak.

ETASJE 1 > TOALETTROM

TG 1 Sanitærutstyr

Beskrivelse

Hvit vask, speil på vegg og hvit wc. El-ovn montert på vegg. Naturlig avtrekk ut i tak.

ETASJE 1 > TOALETTROM

TG 2 Avtrekk/ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig avtrekk ut i tak.

Vurdering av avvik:

• Det er naturlig ventilering fra toalettrom ut ifra forskriftkrav.

Tilstandsrapport

• Det mangler luftespalte i eller rundt dør.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å vurdere forbedret ventilasjon, for eksempel mekanisk avtrekk, for bedre luftutskifting.
• Det bør etableres tilluftsløsning.

El-vifte og tilluft må etableres.

PLASSBYGDE SPESIALROM (VVS-TEKNISK ROM, FYRROM, BADSTUE, KJØLEROM)

KJELLER > BADSTUE

TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse
Gulvbelegg på gulv, granpanel på vegger og tak + benker. Tylo badstuovn og Furu badstudør. Gulvbelegg klemt ned i sluk. Naturlig avtrekk ut i vegg.

Årstall: 1989 **Kilde:** Egenerklæring


Gulvbelegg klemt ned i sluk i badstu.


Tylo badstuovn.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse
Vannrør i kobber fra byggeåret.

Vurdering av avvik:
• Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Eldre kobberrør med skjøter har økt risiko for lekkasjer og svikt i koblinger, med fare for vannskader.

Det anbefales å følge med over tid

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse
Avløpsrør i PVC.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse
Kjøkkenvifte med rør ut over tak og naturlig avtrekk på våtrom.

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

Konsekvens/tiltak
• Mangelfull ventilasjon kan føre til dårlig inneklima, opphopning av fukt og risiko for mugg- og kondensproblemer.
• Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

Det er naturlig avtrekk på våtromm og wc i boligen som må skiftes til el-vifte og lage tilluft.

TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse
Varmtvannsbereder på 198 liter fra 2006 med eldre stoppekrane.

Årstall: 2006 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
• Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å få kontrollert og utbedret el-tilkoblingen av autorisert fagperson i henhold til gjeldende forskriftskrav.
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå.

Det anbefales å koblet strøm direkte og fjerne stikkontakt grunnet fare for oppvarming/brann.
VB er 20 år og har oversteget sin garanti tid.

Tilstandsrapport



Eldre stoppekrane



Automatsikringer i sikringsskap.



VB på 198 lliter fra 2006 med stoppekrane.



Samsvarserklæringer el-anlegg.

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

Automatsikringer i el skap fra byggeåret.

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: innlegging av badstue ble gjort av Maskinhuset mot slutten av 1980 tallet; husker ikke samsvarserklæring. Arbeid i senere tid ble utført av Relatek Elektro og besto av nye stikk i underetasje innvendig og utvendig.
Datert 2023 og 2024. Dokumentert i Boligmappa. Risikovurdering utført av Relatek Elektro 16.12.2024; dokumentert i Boligmappa

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Det er brannvarslere og brannslukkingsapparat i leiligheten.

TG 1 Andre installasjoner

Beskrivelse

Sentralstøvsugeranlegg i boligen.



Sentralstøvsugeranlegg i boligen.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Boligen oppført på ukjent byggegrunn med noe tegn til setninger og skjevheter

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

• Fuktsikring som er utført i henhold til dagens anbefalinger, er eldre enn 30 år, og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• 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. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

Dreneringen rundt boligen er 42 år og har oversteget sin garanti tid.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmur i betong, Fuktsikring i form av platoon plast er ikke synlig på utsiden.

TG 1 Terrengforhold

Beskrivelse

Terrenget er med avrenning ifra boligen.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

Beskrivelse

Utvendig vann og avløpsledninger er ikke synlige for kontroll.
Det er imidlertid viktig å påpeke at en fullstendig vurdering av avløpsrørene krever en kamerainspeksjon av de underjordiske rørene eller eventuelt en utvendig graving for nærmere inspeksjon.

Vurdering av avvik:

• Vannledningstype er ukjent og det er derfor vanskelig å evaluere usikkerhet ift. fremtidig funksjon.

• Avløpsledningstype er ukjent og det er derfor vanskelig å evaluere usikkerhet ift. fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Usikker vannledningstype gir økt risiko for uforutsette feil, lekkasjer eller redusert levetid, og gjør det vanskelig å planlegge drift, vedlikehold og utskifting.

• Usikker avløpsledningstype gir økt risiko for uforutsette feil, lekkasjer eller redusert levetid, og gjør det vanskelig å planlegge drift, vedlikehold og utskifting.

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:

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

• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

• Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å utbedre rekkverket slik at høyden tilfredsstiller gjeldende krav, for å sikre trygg bruk.

• For store åpninger i rekkverket kan medføre økt risiko for fall og personskader, særlig for barn.

• Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.

• Det anbefales å montere rekkverk på trappen for å sikre trygg bruk og bedre sikkerhet.

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

Rekkehus

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Loft	31			31	10
Etasje 1	76	5		81	29
Kjeller	75			75	18
SUM	**182**	**5**			**57**
SUM BRA	**187**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft	Trapp/stue, toalettrom, allrom		
Etasje 1	Gang/trapp, toalettrom, kjøkken/stue	Bod utvendig	
Kjeller	Trapp/gang, bad, badstue, soverom, soverom, vaskerom, entré/kjellerrom, bod, bod		

Kommentar

Arealmålinger er utført etter ny standard NS 3600:2025..

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
Kommentar: Tegningene stemmer ikke helt med romdelingen og loftsindelingen er ikke godkjent i de kommunale instanser.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Les egenerklæringsskjema.

Sæve Takst AS
Kjerrbergtunet 54
4051 SOLA

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
03.9.2026	Ingve Sæve	Takstingeniør
	Arild Stavnem	Kunde
	Thomas Birkeland	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1103 STAVANGER	38	3207		0	176 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Sandalsloen 83

Hjemmelshaver
Stavnem Arild

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Rekkehus med 1 etasje, loft, innredet kjeller, utvendig bod og carport i fellesanlegg, bygget i 1984 og plassert i Sandalsloen 83 i Stavanger kommune. Eiendommen er situert i et boligområde som er sentralt plassert, med nærhet til skole, barnehage, butikker og kort avstand til Stavanger sentrum.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Tomten er opparbeidet med belegningstein , gressplen, terrasse og med hekk/levegg i nabo grense.

Tinglyste/andre forhold

Eiendommen er sjekket i eiendomsregisteret.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	31.08.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	02.09.2026		Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	03.09.2026	
2	03.09.2026	
3	04.09.2026	
4	20.09.2026	
5	27.10.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

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

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

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

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

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

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

Undersøkelsesnivå og befaring

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

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

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

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

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

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

Tilleggsundersøkelser

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

Areal

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

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

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

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

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Arild Stavnem	9578-5997-4-238080	2026-10-28 11:56:15

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
28. okt. 2026

Oppdragsnummer
43-0190/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Sandalsloen 83, 4022 STAVANGER

Meglerfirma
Nordvik Stavanger

Selgere
Arild Stavnem

Er salget en del av næringsvirksomhet innen eiendom?
Nei

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
16. august 2004

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, privat forsikring
Polisenummer: 6509258
Forsikret i: Storebrand

Utført arbeid

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

Arbeid som er utført: flytting av badekar og håndvask, installering av dusj i hovedbaderom; 1986 Etablering av toalett i loftsetasjen, 1987

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

Arbeid som er utført: som beskrevet i forrige punkt

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

Nei

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Utbjoa Bygg; nytt tak på boligen; 2025

---

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

Nei

---

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

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: innlegging av badstue ble gjort av Maskinhuset mot slutten av 1980 tallet; husker ikke samsvarserklæring. Arbeid i senere tid ble utført av Relatek Elektro og besto av nye stikk i underetasje innvendig og utvendig. Datert 2023 og 2024. Dokumentert i Boligmappa. Risikovurdering utført av Relatek Elektro 16.12.2024; dokumentert i Boligmappa

---

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? Risikovurdering utført av Relatek Elektro 16.12.2024; dokumentert i Boligmappa

---

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

Nei

---

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

Ja, ufaglært

Arbeid som er utført: Flytting av badekar og håndvask, installering av dusj i hovedbaderom; 1986 Etablering av toalett i loftsetasjen, 1987

---

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?

Nei

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Byggmester Henry Goa; oppløft av tak og etablerting av rom i overetasjen; midten av 1990 tallet.

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

Når ble målingen gjennomført og foreligger det dokumentasjon? Det ble utført målinger for 5-6 år siden; de var over akseptabelt nivå. Radonpumpe ble installert i kjelleren i 2025.

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: I forbindelse med utskifting av tak gjorde Utbjoa tekniske feil ved installasjonen, og vi hadde lekkasje fra nytt tak inn i huset. Dette ble en forsikringssak, og all innvendig skade ble utført av kontraktør utnevnt av forsikringsselskapet, og utvendig arbeid ble tilfrededstillende rettet opp av Utbjoa.

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

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.

Ja

Beskriv: har sporadisk observert sølvkre

---

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

Nei

---

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 43-0190/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

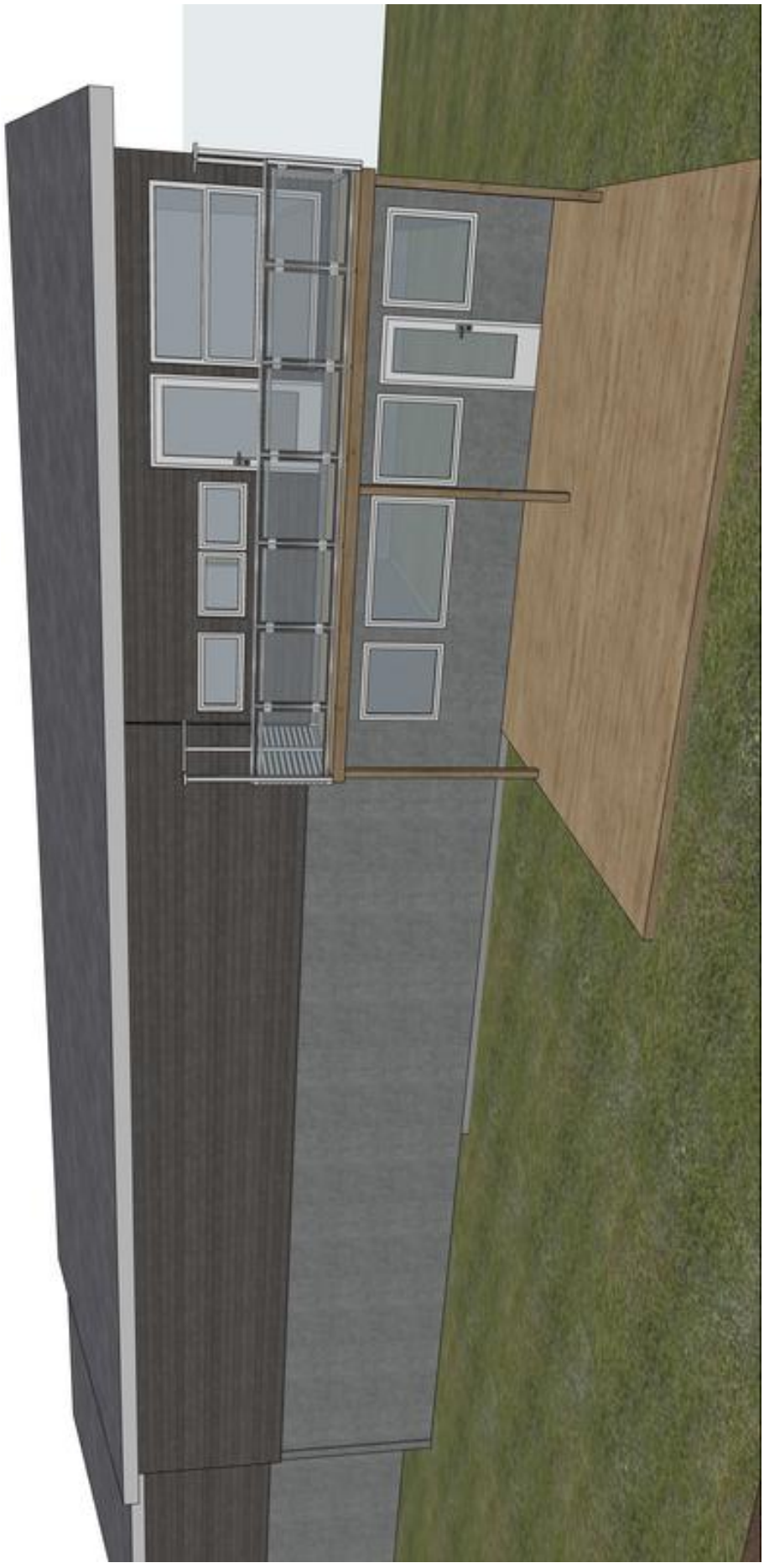
Navn	Dato
Arild Stavnem	**2026-10-28**

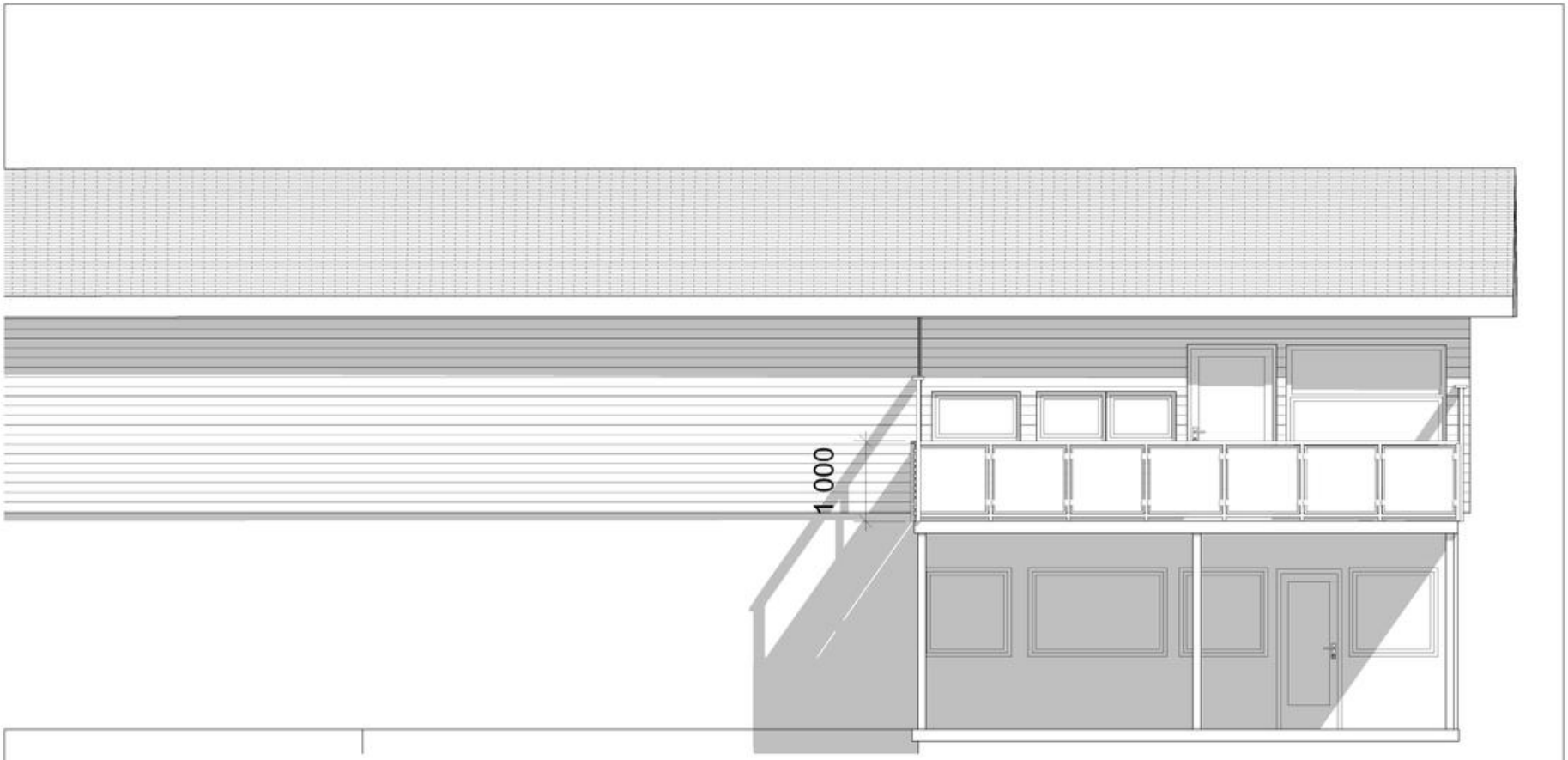
Identifikasjon

bankID Arild Stavnem

Signicat

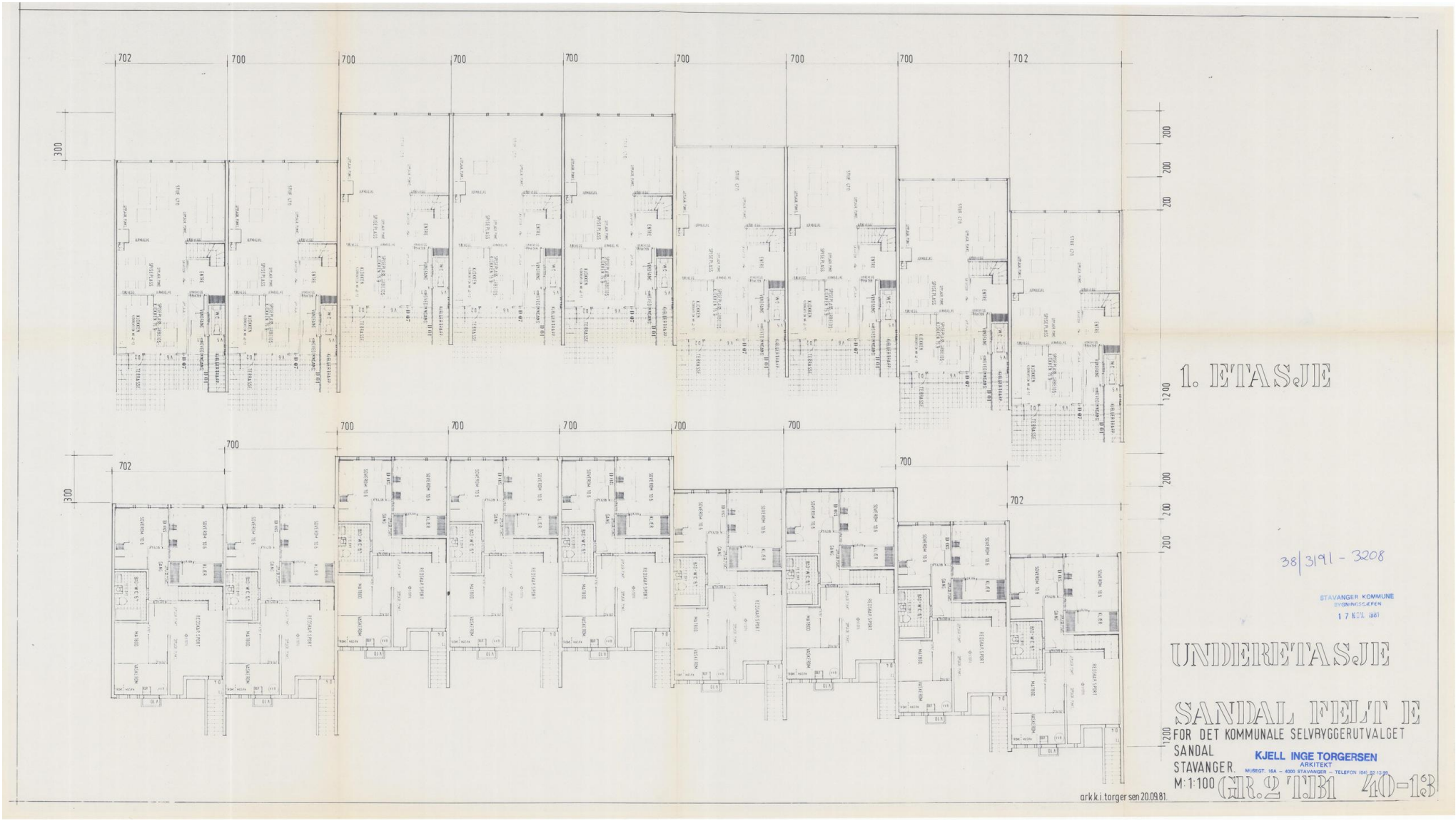
This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))





	Kontroll prosjekt: Sign.: **eh**
	Gnr./Bnr./Festenr.: **Gnr/Bnr/Festen**
© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjektering, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke	Dato: **Dato oppr.**
Tegning: Fasade Sør og Øst	Målestokk: **1:50**
	Tegningsnr.: **A40-2** Rev.:

BIM med ARCHICAD 26 NOR Filplassering: C:\Users\espen\OneDrive - Heimlund Bygg AS\Dokumenter\a jobb og diverse\a- tegning\Sandalsloen 81\Sandalsloen 81.pln

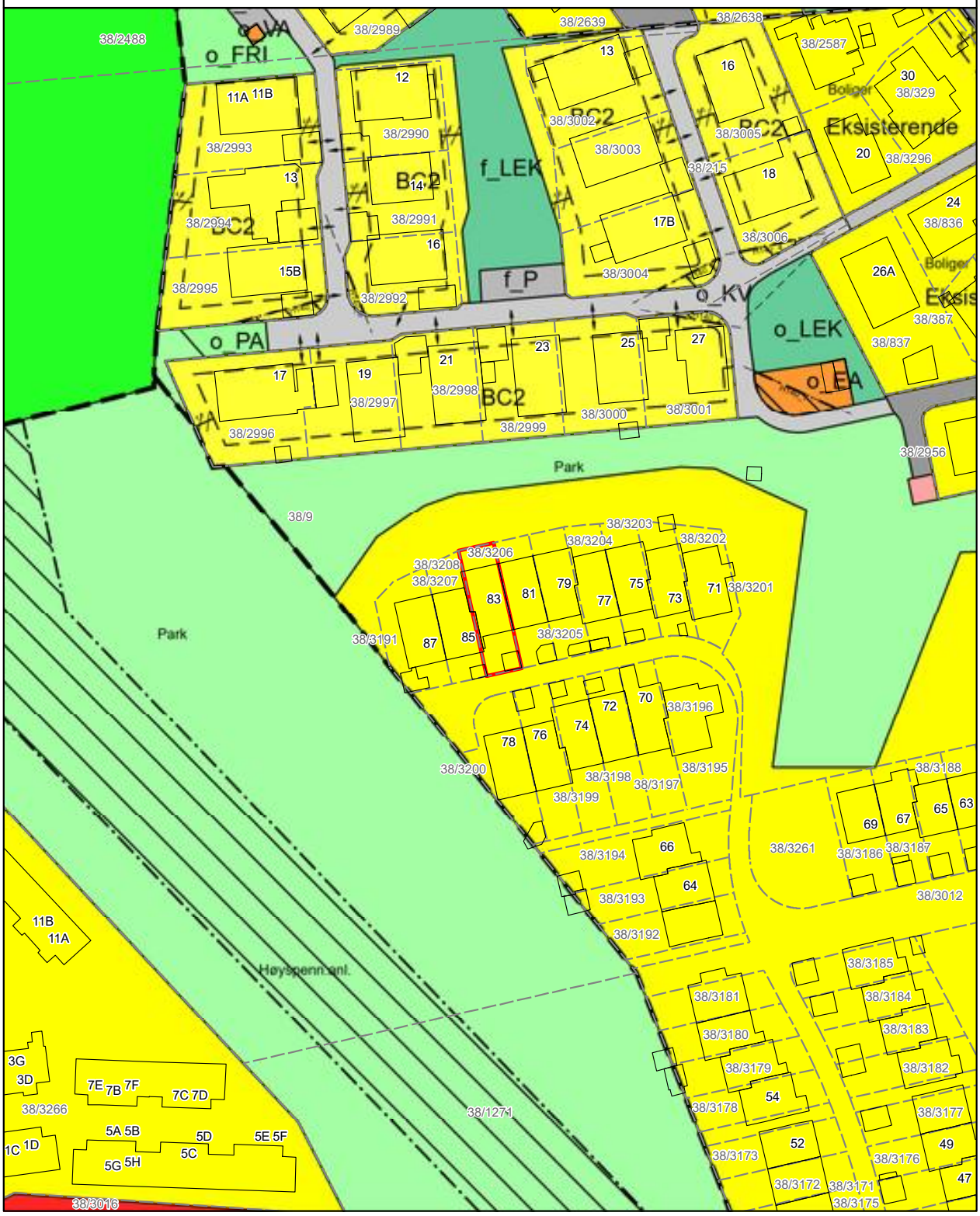

1. ETASJE
UNDERETASJE
SANDAL FELT E
FOR DET KOMMUNALE SELVBYGGERUTVALGET
SANDAL
STAVANGER
M: 1:100
KJELL INGE TORGERSEN
ARKITEKT
MUSEGT. 16A – 4000 STAVANGER – TELEFON (04) 52 13 99
GR. 2 TIB1 40-13
38/3191 - 3208
STAVANGER KOMMUNE
BYGNINGSSJEFEN
17 NOV 1981
ark.ki.torgersen 20.09.81.

Reguleringsplan på grunnen

Adresse: Sandalsloen 83, 4022 STAVANGER
Gnr/Bnr: 38/3207/0/0
Dato: 2026-07-29
Målestokk: 1:1,000
Planident: 924
Ikrafttredelsesdato: 13.4.1981

Stavanger kommune

N

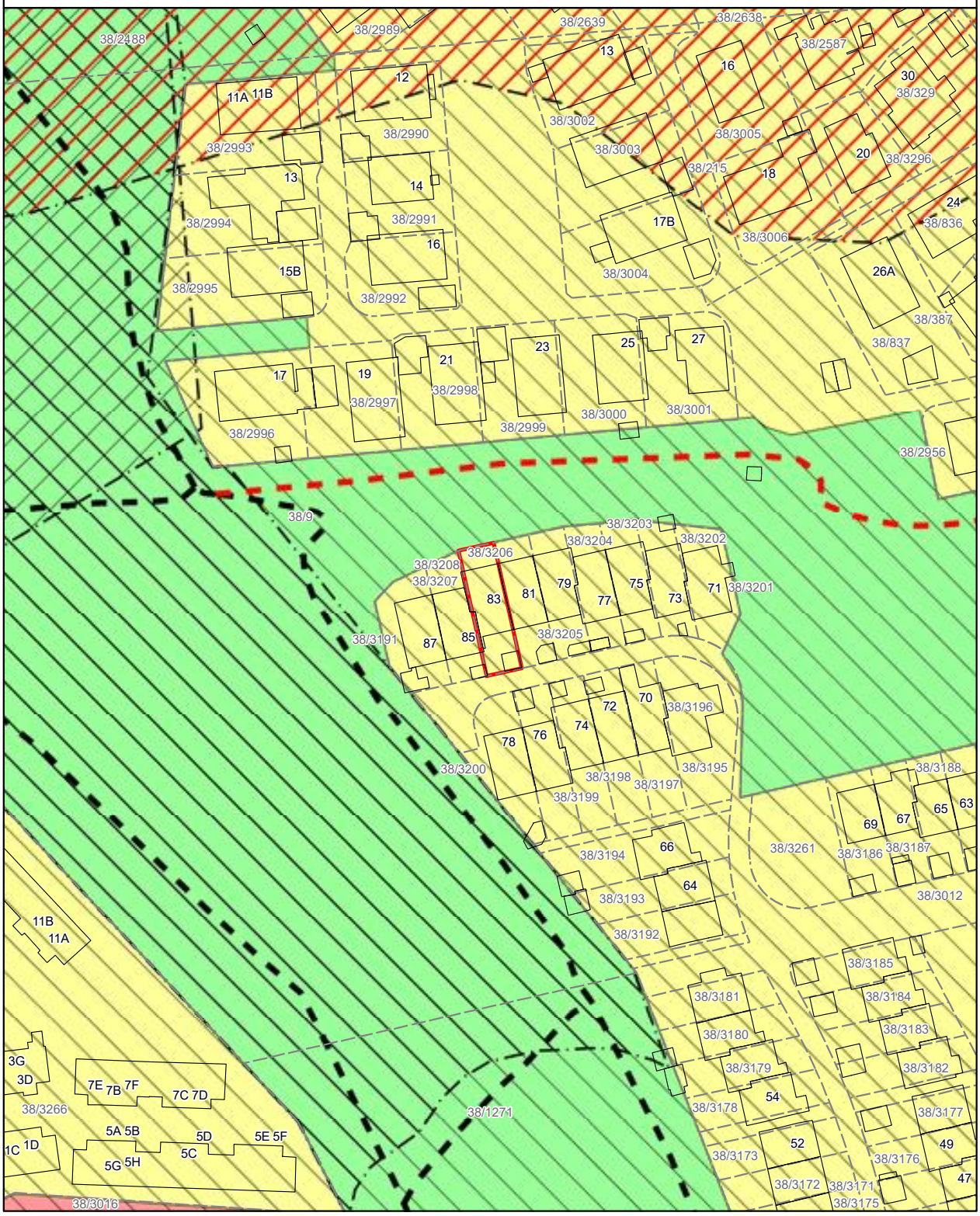


Kommuneplan

Adresse: Sandalsloen 83, 4022 STAVANGER
Gnr/Bnr: 38/3207/0/0
Dato: 2026-07-29
Målestokk: 1:1,000

Planident: KP 2023-2040
Ikrafttredelsesdato: 28.6.2024

Stavanger kommune



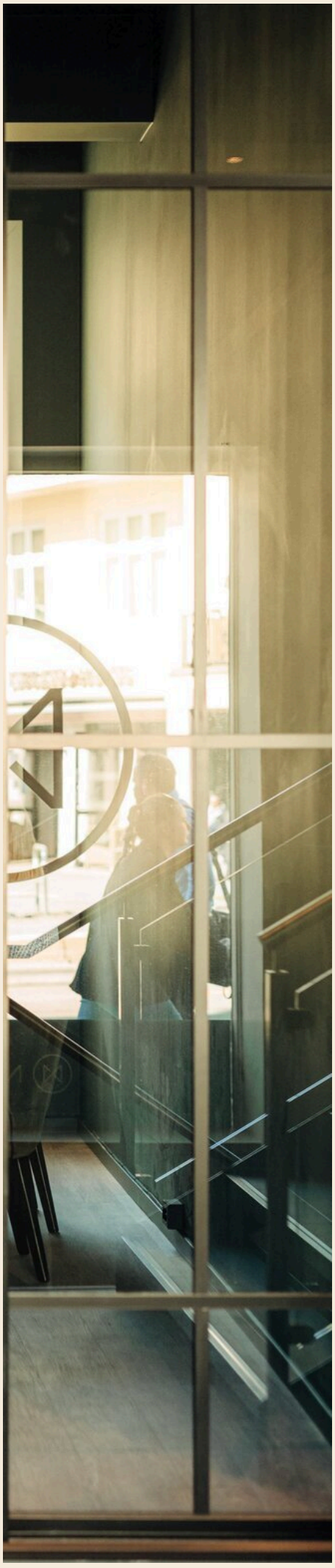
Velkommen til

Nordvik Stavanger

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

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

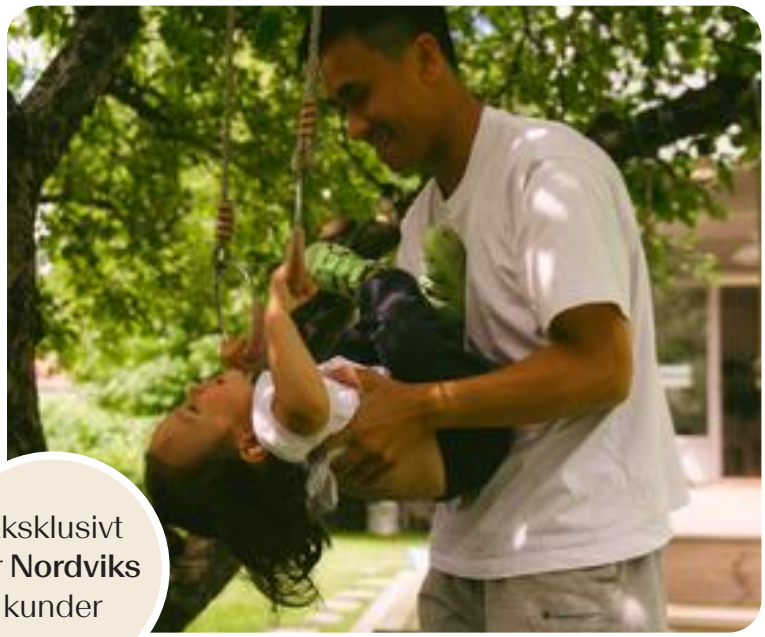
Lars Hertervigs gate 3, 4005 STAVANGER
stavanger@nordvikbolig.no



NORDVIK

Boligkjøperpakke - hus

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. Postkasse medfølger.

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

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

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

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: 43-0190/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Sandalsloen 83 4022 STAVANGER
Matrikkel: Gnr 38, bnr 3207 (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)

Denne boligen er presentert av:



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



Mathea Johnsen
Eiendomsmeglerfullmektig
Nordvik Stavanger
mathea.johnsen@nordvikbolig.no
904 10 110

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