NORDVIK

Nordvikveien 33

1 soverom | 152 kvm | Tomannsbolig



Velkommen til

Nordvikveien 33

Innhold

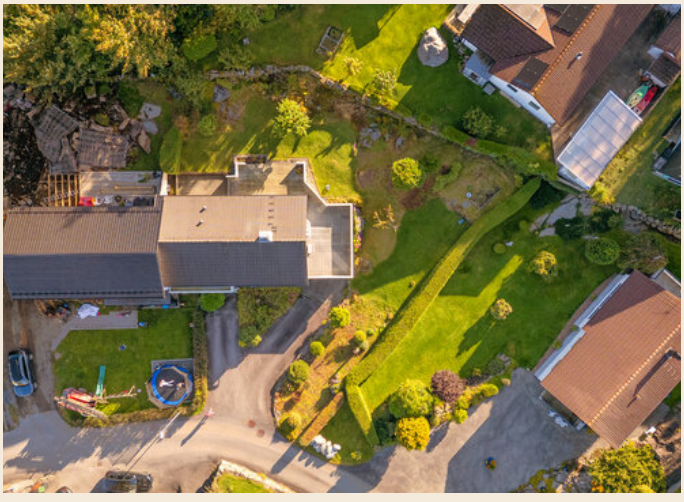
4	Nøkkelinformasjon
5	Bilder
7	Planløsning
25	Om boligen
37	Nabolagsprofil
38	Tilstandsrapport
65	Egenerklæringsskjema
71	Andre vedlegg
81	Kontaktinfo
84	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
87	Forbrukerinformasjon om budgivning
88	Budskjema

Salgsoppgave produsert 23.10.2026









Nøkkelinformasjon

Vertikaldelt tomannsbolig med romslig og solrik tomt, beliggende i en rolig blindgate med kort vei til sjøen

Prisantydning	**5 500 000,-**
Omkostninger	**138 590,-**
Totalpris	**5 638 590,-**
BRA-i	**152 kvm**
Soverom	**1**
Boligtype	**Tomannsbolig**
Byggeår	**1967**
Eierform	**Eiet**

Kort fortalt

Nordvikveien 33 har en skjermet og attraktiv beliggenhet i en rolig blindgate i et veletablert boligområde på Roaldsøy. Her bor du i rolige og familievennlige omgivelser, med kort vei til skole, sjø, badeplasser og båtliv, samtidig som du har enkel tilgang til byens fasiliteter.

- Romslig stue med god takhøyde og peis
- Spisestue(opprinnelig to soverom) med utgang til balkong
- Terrasse på 71 kvm
- Delvis adskilt kjøkken
- Ett soverom i 1.etg
- Kjeller er innredet fra bodrom til oppholdsrom- ikke godkjent bruksendret
- Flott opparbeidet tomt med asfaltert gårdsrom og hage beplantet med hekk, blomster og prydbusker
- Garasje med port og god plass til parkering i eget gårdsrom
- Direkte adkomst fra garasjen til vaskerom
- Oppussing må påregnes både utvendig og innvendig





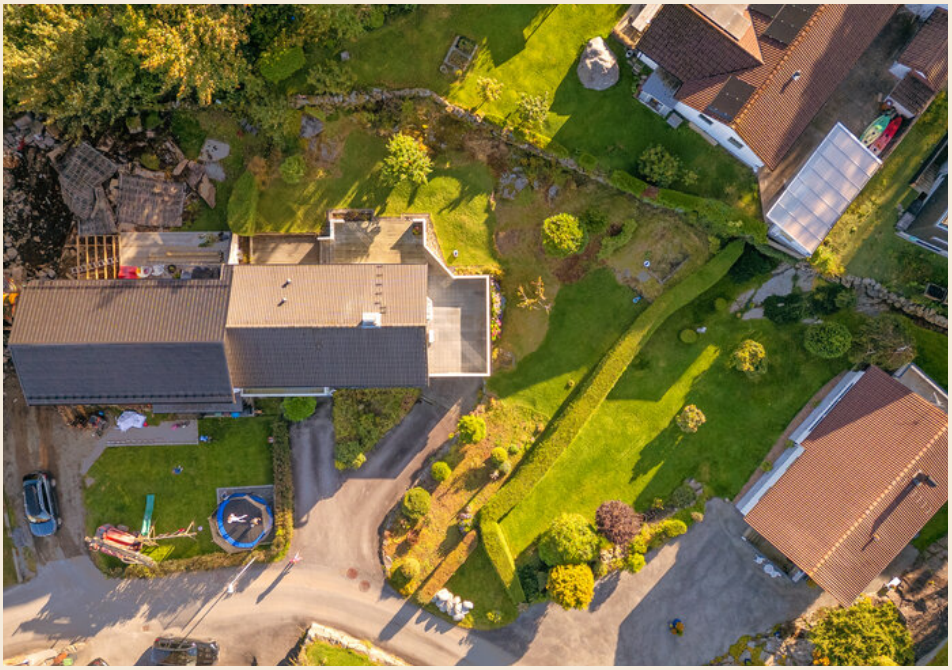
Nordvikveien 33 ligger i et etablert og rolig boligområde på Roaldsøy, en av de idylliske byøyene nord for Stavanger sentrum. Her bor du omgitt av sjø og grønne omgivelser, samtidig som byen bare er noen minutters kjøretur unna.

Tomten er på hele 682 kvm.



Området er preget av eneboliger, med gode, store tomter og et trivelig nabolag med lang botid.



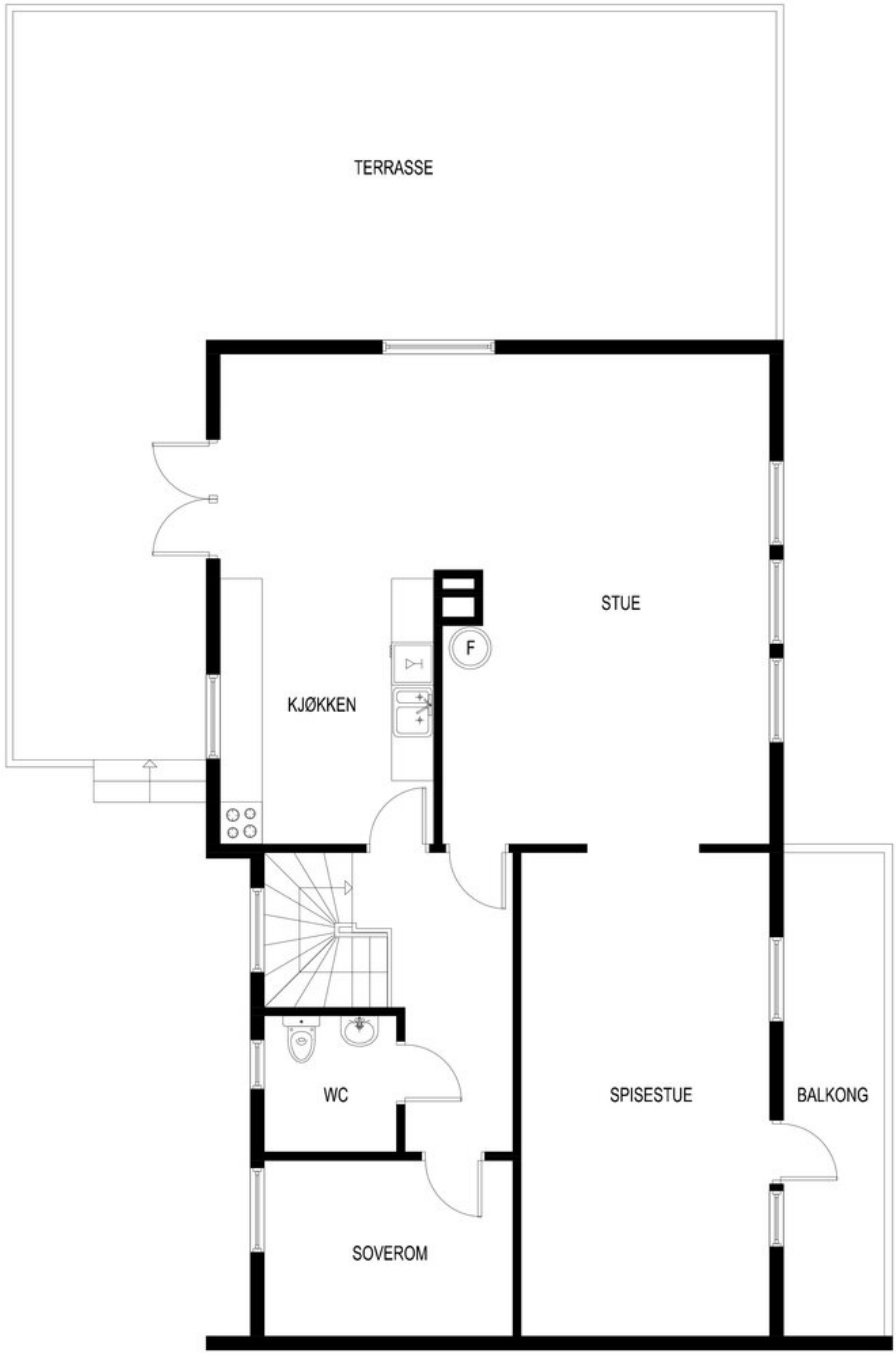




Flott opparbeidet tomt med asfaltert gårdsrom og hage beplantet med hekk, blomster og prydbusker. Her er det gode muligheter for både lek og avslapning

Planløsning

1. Etasje
BRA-i: 79 kvm
Total BRA: 79 kvm



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

Romslig stue med god takhøyde som gir en luftig romfølelse.





Peis bidrar til en lun og hyggelig atmosfære, og store vindusflater sørger for godt naturlig lysinnslipp.





Egen spisestue med god plass til spisegruppe





Dagens spisestue var opprinnelig tegnet som to separate soverom på byggetegningene.

Herfra er det utgang til balkong







Fra stuen er det utgang til stor terrasse på ca. 71 kvm med gode muligheter for flere soner til sittegrupper, grill og uteopphold.





Gode solforhold på eiendommen gjennom store deler av dagen.



Delvis adskilt kjøkken med funksjonell utforming og gode arbeidsflater.





God skap- og benkeplass gir praktiske løsninger i hverdagen.



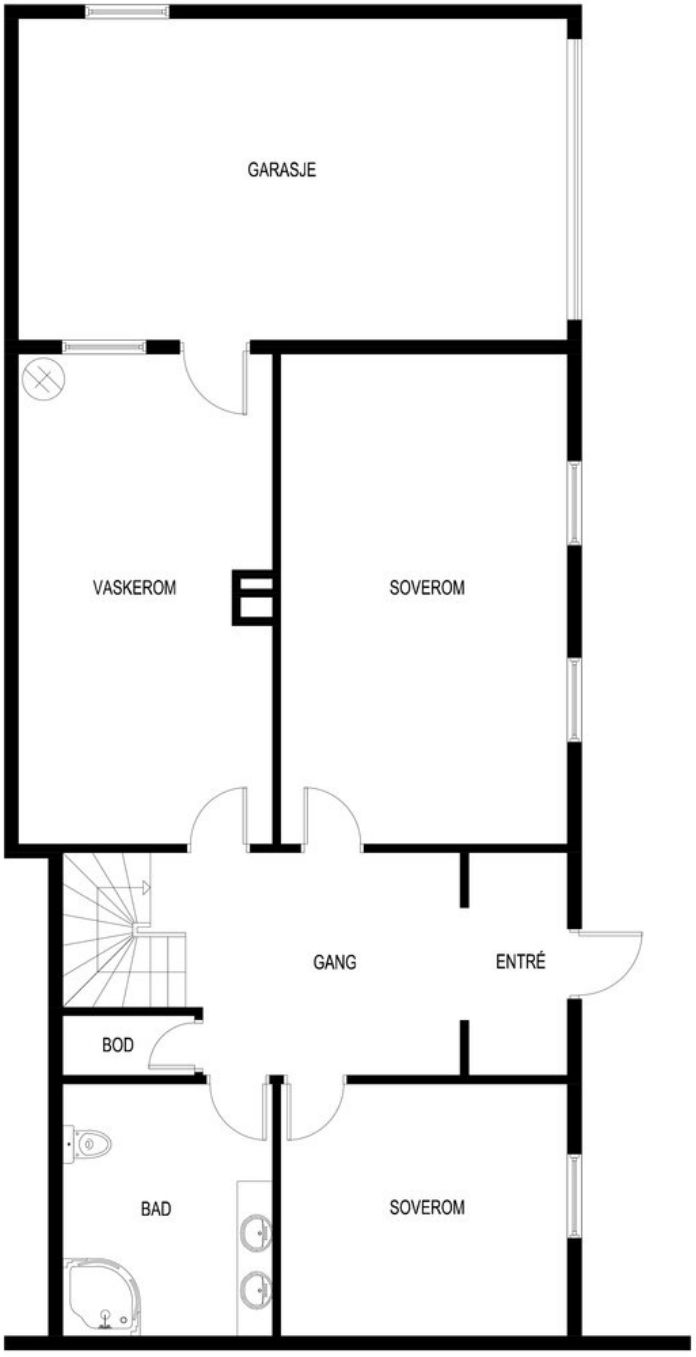






Planløsning

Underetasje
BRA-i: 73 kvm
Total BRA: 98 kvm



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





Kjelleretasjen er på et senere tidspunkt innredet fra bodareal til oppholdsrom. Arealet er ikke omsøkt eller godkjent for bruk som varig oppholdsrom. Underetasjen er i dag innredet med blant annet to soverom, bad og vaskerom.







Flislagt bad i underetasje innredet med toalett, dobbel vask i seksjon og dusjkabinett.





Praktisk vaskerom i underetasjen med egen inngang fra garasjen, noe som gir enkel adkomst og gode hverdagsløsninger.



Nærhet til sjøen gir gode muligheter for bading, båtliv, fiske og flotte turer langs sjøkanten.











Via Hundvågtunnelen og Bybrua kommer du raskt inn til Stavanger sentrum, og det er god bussforbindelse for deg som reiser kollektivt.





Sjøen ligger i kort gangavstand, med flotte badeplasser og fine turområder i nærheten.



Her er det et godt bomiljø og høy trivsel for både store og små.





Roaldsøy barneskole ligger like bak eiendommen og kan nås på kun få minutters gange.



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
43-0319/26

Boligtype og eierform
Tomannsbolig (Eiet)

Adresse og betegnelse
Nordvikveien 33, 4085 HUNDVÅG
Gnr 5, bnr 279 (ideell andel 1/1) i Stavanger kommune

Selger
Borghild Alvilde Kristine Fuglesten

Kjøpesum og omkostninger
5 500 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
137 500,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
138 590,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
158 290,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
5 638 590,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
5 658 290,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Ved papirbasert tinglysing av pantedokument tilkommer en tilleggskostnad på kr 290,- for pantattest.

Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen, inkl. evt. fellesgjeld.

Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
1967

Etasje
2

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 152 kvm
BRA-e: 25 kvm
Totalt BRA: 177 kvm
TBA: 71 kvm

Beskrivelse:

Underetasje:
BRA-i: 73 kvm. Tilleggsdel innredet som entrè, gang, to soverom, bad og vaskerom.
BRA-e: 25 kvm. Garasje
Total BRA: 98 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 79 kvm. Gang, stue/kjøkken, toalettrom og soverom.
Total BRA: 79 kvm.
TBA: 71 kvm. Terrasse

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
TBA(terrasser/balkonger) måles der det er mulig. Plattinger, terrasser der det ikke er klare avgrensninger som f.eks rekkverk, blomsterkasser kan være krevende å måle og vil noen ganger ikke bli målt. Snødekte terrasser og plattinger der det er uklart hvor denne slutter måles ikke. Oppmåling av balkonger og terrasser i sollys vil i noen tilfeller ikke være mulig, eller svært krevende. Avvik i arealene kan derfor forekomme.

Solforhold
Selger kan informere om gode solforhold på eiendommen.

Innhold
Underetasje: Entrè, gang, tilleggsdel innredet som to soverom, bad og vaskerom- ikke godkjent bruksendret-se pkt. ferdigattest
1. etasje: Gang, stue/kjøkken, toalettrom og soverom.
Terrasse på 71 kvm
Garasje på 25 kvm.

Standard
Boligen byr på gode utviklingsmuligheter både inne og ute, med fleksible løsninger som kan tilpasses ulike

behov og ønsker.

Entré i underetasjen med videre adkomst til gang. Her er det god plass til oppbevaring av yttertøy og sko.

Kjelleretasjen er på et senere tidspunkt innredet fra bodareal til oppholdsrom. Arealet er ikke omsøkt eller godkjent for bruk som varig oppholdsrom. Underetasjen er i dag innredet med blant annet to soverom, bad og vaskerom.

Praktisk vaskerom i underetasjen med egen inngang fra garasjen, noe som gir enkel adkomst og gode hverdagsløsninger.

Romslig stue med god takhøyde som gir en luftig romfølelse. Peis bidrar til en lun og hyggelig atmosfære, og store vindusflater sørger for godt naturlig lysinnslipp. Fra stuen er det utgang til stor terrasse på ca. 71 kvm med gode muligheter for flere soner til sittegrupper, grill og uteopphold.

Egen spisestue med god plass til spisegruppe. Spisestuen var opprinnelig to soverom tidligere. Herfra er det utgang til balkong.

Delvis adskilt kjøkken med funksjonell utforming og gode arbeidsflater. God skap- og benkeplass gir praktiske løsninger i hverdagen.

Soverommet i hovedetasjen har en praktisk beliggenhet og plass til ønsket møblering.

Flott opparbeidet tomt med asfaltert gårdsrom og hage beplantet med hekk, blomster og prydbusker. Her er det gode muligheter for både lek og avslapning. Tomten er på hele 682 kvm. Uteområdet kan eksempelvis tilrettelegges med utestue, grillplass eller andre lune soner som legger til rette for både avslapning og sosialt samvær.

Garasje med port samt gode parkeringsmuligheter i eget gårdsrom.

Innvendige overflater:
Gulvet er belagt med parkett og flis.
Veggene er tapetserte, og himlingen har trepanel.
Etasjeskillet er utført som trebjelkelag. Det er foretatt stikkprøver mtp høyde avvik. Med stikkprøver menes noen rom/deler av etasjen. Det vil mao kunne være avvik uten at dette har blitt målt. I de tilfellene der det ikke er avvik over 15mm blir ikke målinger beskrevet i rapporten ettersom det ikke ansees som ett avvik ihht NS3600.
Pipe med vedovn.
Pipen er av eldre dato og kan ha skjulte feil eller mangler som først registreres av feier ved årlig kontroll, eller av murer i forbindelse med montering av ovn. Funksjon og pipeløp er ikke kontrollert i denne rapporten. I boliger hvor pipen går gjennom flere seksjoner kan det være feil med pipen som ikke lar seg kontrollere. På generelt grunnlag anbefales det alltid ytterligere kontroll av feier eller annet egnet firma.

Gulvet er av betong med fliser, og veggene er kledd med panel.
Hulltaking er foretatt.
Trappen er en malt og lakkert tretrapp.
Hvite formpressede dører med profiler i dørbladet.

Teknisk:
Innvendige vannledninger er av kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter. For nærmere kontroll av rør(faglig, teknisk og lovlighet) må rørlegger kontaktes(Se også tekst under "Gjelder spesielt for denne rapporten").
Innvendige avløpsrør er av støpejern før 1990.
Det er naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).
Det er luft-til-luft varmepumpe.
Det er en ca. 200 liters varmtvannstank.
Det er mer enn 5 år siden siste el-tilsyn. Det er gjort endringer i elektrisk anlegg etter 1. januar 1999.

Parkering
Parkering i garasje samt eget gårdsrom.

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

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

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, både faglært og ufaglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Min bror er utdannet tømmermann

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?
Ja
Beskriv: At det er sement rør til kloakk. Enten skiftes, eller tankbil årlig.

Bygningssakkyndig
Rogaland Takstpartner AS v/ Alexander Tønnesen

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:

Taket er tekket med betongtakstein og er besiktiget fra bakkenivå.
Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.
Takrenner og nedløp er av plast.
Takkonstruksjonen er utført med takstoler i tre. Grunnet manglende tilkomst er det deler av konstruksjonen som ikke er besiktiget.
Ytterveggene er av bindingsverkskonstruksjon fra byggeår med liggende bordkledning
Vinduene er av tre og har 2-lags glass.
Vinduer er kontrollert visuelt og med stikktagninger. Med stikktagninger menes kontroll av noen utvalgt vinduer der stikktagninger utføres på deler av treverk, samt funksjon. Dette vil bety at det kan være vinduer eller deler av vinduer som har skjulte skader uten at dette blir registrert. Vinduer som ikke er tilgjengelige fra bakkenivå vil ha redusert mulighet for kontroll.
Noen av vinduene er av nyere dato.
Bygningen har malte ytterdører i tre.
Terrasse over garasje.
Det er terrasser på terreng understøttet av bjelker eller pilarer.

Bygningsdeler som har fått TG2:
Utvendig - Taktekking
Vurdering av avvik:
· Undertak er eldre enn 13 år.
· Stedvis litt mose på tekkingen.
Konsekvens/tiltak
· Når undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer. Dette kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.
· Mose bør fjernes fra taktekkingen for å forhindre opphopning av fukt, som kan føre til redusert levetid på takstein og økt risiko for frostspreng og skader på taket.

Utvendig - Takkonstruksjon/Loft
Vurdering av avvik:
· Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen
· Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
· Grunnet alder bør det påregnes jevnlig kontroll av konstruksjonen, da spesielt i forhold til ventilering/kondens. Dette gjelder hovedsakelig i den kalde årstiden.
Ventilasjonsrør fra bad/kjøkken er uisolerte, dette kan føre til kondensering.
Loftsluken er uisolert.
Sutaket har stedvis merker etter kondens.
Konsekvens/tiltak
· Det må gjøres nærmere undersøkelser
· Det anbefales å forbedre ventilasjonen i takkonstruksjonen for å sikre tilstrekkelig luftgjennomstrømning og redusere fuktbelastning.
· Det anbefales å etterisolere ventilasjonsrør fra bad og kjøkken for å redusere risikoen for kondens og fuktskader.
Loftsluken bør isoleres for å hindre varmetap og redusere risikoen for kondens på loftet. Det bør gjennomføres jevnlig kontroll av takkonstruksjonen, spesielt med tanke på ventilering og eventuelle tegn til kondens, særlig i den kalde årstiden. Merker etter kondens på sutaket bør følges opp for å avdekke eventuelle fuktskader og forhindre videre skadeutvikling

Utvendig - Yttervegger/Veggkonstruksjon
Vurdering av avvik:
· Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
· Det er stedvis liten avstand mellom kledning og terreng/terrasse. Dette vil kunne redusere ventileringen bak kledningen i tillegg til at den nederste delen er mer fuktutsatt.
Konsekvens/tiltak
· Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.
· Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.
· Det bør etableres tilstrekkelig avstand mellom kledning og terreng/terrasse for å sikre god ventilasjon og redusere risikoen for fuktskader på kledningens nedre del. Manglende tiltak kan føre til råte og redusert levetid på kledningen.

Utvendig - Vinduer og takvinduer/takluker/overlys
Vurdering av avvik:
· Vinduer har usikker fremtidig funksjon: Isolerglassruter eldre enn 35 år.
· Vinduer i kjellervegg/grunnmur er montert uten beslag i underkant av karm. Dette vil kunne føre til større fuktpåkjenning på treverk, og på sikt kunne føre til råteskader.
· Stedvis rust på beslag/metall deler.
Konsekvens/tiltak
· Eldre isolerglass har økt risiko for punktering og redusert isolasjonsevne, med fare for varmetap og kondensproblemer.
· Det bør monteres beslag i underkant av karm på kjellervinduene for å hindre fuktpåkjenning på treverket. Konsekvensen av manglende beslag er økt risiko for råteskader og redusert levetid på vinduene.
· Rust på beslag og metalldeler bør fjernes, og skadede deler bør behandles eller byttes ut for å hindre videre korrosjon og forringelse av funksjon.
Dersom tiltak ikke utføres, kan det føre til redusert levetid og funksjonssvikt på vinduene.

Utvendig - Ytterdører
Vurdering av avvik:
· Veranda dør står mes liten/ingen avstand til underlaget. Døren mangler beslag i forkant av terskel.
· Hovedytterdør mangler beslag under/mot terskel.
Konsekvens/tiltak
· Det bør monteres beslag i forkant av terskel for å hindre fuktinntrengning og redusere risikoen for råteskader på dør og terskel.
Avstanden mellom verandadør og underlaget bør økes for å sikre tilstrekkelig lufting og forhindre fuktopptak, noe som kan forlenge dørens levetid og redusere vedlikeholdsbehov.
· Det bør monteres beslag under eller mot terskelen på hovedytterdøren for å hindre vanninntrengning og fuktskader i terskel og omkringliggende konstruksjon. Manglende beslag øker risikoen for fukt- og råteskader over tid.

Utvendig - Terrasser og plattinger på terreng
Vurdering av avvik:
· Vanntett sjikt er eldre enn 18 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
· Ett par terrassebord har råteskader. Noen bord er lagt for tett.
· Rekkverk på veranda mot vei er tekket inn nederst. Dette vil føre til større fuktpåkjenning på treverket.
· Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter
· Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav
Konsekvens/tiltak
· Eldre tettesjikt har økt risiko for svikt, med fare for lekkasjer og fuktskader i konstruksjonen.
· Skadede terrassebord med råte bør skiftes ut, og bord som er lagt for tett bør justeres for å sikre tilstrekkelig lufting og drenering.
Dersom dette ikke utbedres, øker risikoen for videre råteskader og redusert levetid på terrassen.
· Rekkverket bør utbedres slik at det sikres tilstrekkelig lufting og drenering. Dette vil redusere risikoen for fuktskader og forringelse av treverket over tid.
· Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav
· Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav

Innvendig - Overflater - gulv
Vurdering av avvik:
· Det er påvist knirk i større deler av gulvet.
· Stedvis litt slitasje i overflater, samt noen sprekker/gliper mellom bordene.
Konsekvens/tiltak
· Det anbefales å undersøke årsak til knirk og utbedre innfesting eller konstruksjon ved behov.
· Overflatene bør utbedres eller skiftes der det er slitasje og sprekker/gliper mellom bordene, for å unngå videre forringelse og redusert levetid på gulvet.
Sprekker kan også føre til økt risiko for fuktinntrengning og skader på underliggende konstruksjon.

Innvendig - Etasjeskiller og bærende konstruksjoner
Vurdering av avvik:
· Det er målt lokal høydeforskjell som er større enn 15 mm.
Konsekvens/tiltak
· Avviket ansees som normalt mtp på boligens alder. Samtidig bør man jevnlig kontrollere/observere dette for å registrere evt nye forhold.

Innvendig - Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen
Vurdering av avvik:
· Ildfast plate foran ovnen går ikke langt nok ut.
Konsekvens/tiltak
· Det bør monteres en godkjent ildfast plate som dekker tilstrekkelig areal foran ovnen, for å redusere risikoen for brann ved glør eller aske som faller ut av ovnsdøren. Manglende eller for liten plate kan føre til økt fare for antennelse av gulv eller nærliggende materialer.

Tekniske installasjoner - Innvendige vannledninger
Vurdering av avvik:
· Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter er 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.

Tekniske installasjoner - Innvendige avløpsrør
Vurdering av avvik:
· Støpejernsrør før 1990 er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
· Noe ufagmessig utførelse på rør/overganger under vasken. Her er det fuget rundt rør i overganger.
Konsekvens/tiltak
· Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.
· Det er registrert noe ufagmessig utførelse på rør og overganger under vasken, hvor det er benyttet fugemasse rundt rør i overganger. Dette kan medføre økt risiko for lekkasjer og fuktskader, samt redusert levetid på rørsystemet. Det anbefales at utførelsen vurderes og eventuelt utbedres av fagperson for å sikre forskriftsmessig tetting og funksjon.

Tekniske installasjoner - Ventilasjon
Vurdering av avvik:
· Ett rom mangler deler av ventilen, insekt nettingen er defekt.
Konsekvens/tiltak
· Defekt ventil og manglende insektnett bør utbedres for å hindre tilkomst av dyr og insekter, samt for å sikre tilfredsstillende ventilasjon og inneklima.
Manglende eller skadet ventilasjon kan føre til dårlig luftkvalitet og økt risiko for fuktskader.

Tekniske installasjoner - Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)
Vurdering av avvik:
· Det foreligger ikke service på anlegget siste to år,

dokumentert service på anlegget finnes ikke eller er utenfor produsentens anvisning om serviceintervall.
Konsekvens/tiltak
· Det bør utføres service på anlegget.

Tekniske installasjoner - Varmtvannsbereder/tank
Vurdering av avvik:
· Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
Konsekvens/tiltak
· Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå.

Tomteforhold - Fuktsikring og drenering
Vurdering av avvik:
· Fuktsikring og drenering har nådd en alder som gjør at den har 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.

Tomteforhold - Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering
Vurdering av avvik:
· Utvendige avløps og vannrør er av eldre dato og har usikker fremtidig funksjon.
Konsekvens/tiltak
· Det anbefales å innhente nærmere informasjon om rørtype og tilstand, samt vurdere kamerainspeksjon av avløpsrør for å kartlegge eventuelle skader eller svakheter.
Konsekvensen av manglende dokumentasjon og høy alder på rørene er økt risiko for lekkasjer, driftsstans eller plutselige skader, noe som kan medføre uforutsette kostnader og følgeskader på bygningen.

Bygningsdeler som har fått TG3:
Utvendig - Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner
Vurdering av avvik:
· Det er synlige fuktmerker i himlingen i garasjen, bl.a rundt søyler i rekkverket.
· Det er registrert en råteskade i panel på hjørnet ved garasjen.
Konsekvens/tiltak
· Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser for å avdekke årsaken til fuktmerkene i himlingen i garasjen, spesielt rundt søylene i rekkverket.
Tiltak for å utbedre eventuelle lekkasjepunkter bør iverksettes for å unngå videre fuktskader og redusere risikoen for råte og svekkelse av konstruksjonen.
· Råteskadet panel må skiftes ut for å hindre videre forringelse av konstruksjonen og redusere risikoen for fuktskader og soppangrep i tilstøtende bygningsdeler.

Utvendig - Terrasser og plattinger på terreng - søyler veranda
Vurdering av avvik:
· Søyler står helt ned mot terreng, søylesko har rustskader.
Søylene har stedvis råteskader.
Konsekvens/tiltak
· Søylesko med rustskader og søyler med råteskader bør utbedres eller skiftes ut for å hindre videre forringelse og redusere risikoen for svekket bæreevne i konstruksjonen.
Søyler bør ikke stå direkte mot terreng, da dette øker faren for fuktopptak og ytterligere råteutvikling.

Innvendig - Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)
Vurdering av avvik:
· I lukket vegg under terreng anbefales det ikke at fuktverdier overstiger 17% målt i bunnsvillen. I dette tilfellet ble det målt ca 29%.
Det gjøres oppmerksom på at alle yttervegger mot terreng er noe mer utsatt for fuktinnsig og påfølgende skader/biologisk aktivitet. Jevnlig kontroll av kjellerens vegger mot terreng samt kontroll(oppspyling) av drens anbefales.
Konsekvens/tiltak
· Det anbefales å gjennomføre ytterligere undersøkelser for å kartlegge årsaken til forhøyede fuktverdier i bunnsvillen. Forhøyet fukt kan føre til råte, muggdannelse og svekket konstruksjon, noe som kan medføre behov for omfattende utbedringer.
Det bør vurderes tiltak for å redusere fuktinntrengning, som forbedring av drenering og fuktsikring. Jevnlig kontroll av vegger og drenssystem er viktig for å forebygge fremtidige skader. Kostnadsestimatet er ikke for en helt ny drenering/utvendig fuktsikring av muren. Estimatet er for ytterligere undersøkelser som kan kreve større fysiske inngrep for å få en oversikt over utforede vegger og grunnmur.

Tomteforhold - Terrengforhold
Vurdering av avvik:
· Terrenget er flatt eller faller inn mot bygningen og dette skaper maksimale forhold for vann inn mot grunnmuren.
Konsekvens/tiltak
· Fall inn mot bygningen kan føre til opphopning av vann mot grunnmuren, med økt risiko for fuktinntrenging og skader på konstruksjonen

Våtrom - Underetasje - 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.

Våtrom - Underetasje - Vaskerom - 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.

Våtrom - Underetasje - Vaskerom - Tilliggende konstruksjoner våtrom
Vurdering av avvik:
· Det anbefales ikke verdier målt over 20%, i dette tilfellet ble det registrert 29%.
Konsekvens/tiltak
· Det bør iverksettes tiltak for å redusere fuktinnholdet i konstruksjonen, da målt verdi på 29 % overstiger anbefalt grense på 20 %.
Forhøyede fuktverdier kan medføre risiko for råte, soppdannelse og skade på bygningsdeler, samt redusert levetid på konstruksjonen.
Videre undersøkelser og utbedring bør vurderes av fagperson.

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
Ingen

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

Vurdering av avvik:
· Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter
· Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav
· Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
· Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
· Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.
Konsekvens/tiltak
· Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav
· Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav
· Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.
· For store åpninger i rekkverket kan medføre økt risiko for fall og personskader, særlig for barn.
· Ettersom det mangler samsvarserklæring på hele eller deler av anlegget anbefales det en el kontroll.

Innbo og løsøre
Hvitevarer som komfyr og oppvaskmaskin medfølger i handelen. Det gjøres oppmerksom på at komfyr har ikke støpsel. Kjøper overtar slik det står i dag.
Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.
Det medfølger to stk robotklippere.

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

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

Energi og oppvarming

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

Oppvarming
Det er luft-til-luft varmepumpe.
Pipe med vedovn.
Ellers elektrisk.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 14 000 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.
Selger har inngått avtale om Norgespris på strøm. Avtalen følger målepunktet, og kjøper er derfor bundet av avtalen om Norgespris til og med 31.12.2026.

Økonomi

Kommunale avgifter
Kr 18 359,-pr. 2026

Kommunale avgifter inkluderer:
- Eiendomsskatt kr. 1 938,-
- Feie og tilsynsgebyr kr. 495,-
- Renovasjon kr. 6 355,-
- Vann og avløp kr. 9 571,-

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

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

- Årlig innboforsikring
- Strøm
- Kabel-tv/internett

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

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 311 601,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 5 246 403,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 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
KLP Skade forsikring
Polisenr: 1580639

TV/Internett/Bredbånd
Lyse/fiber.

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 682 kvm (Eiertomt)
Eiendomsgrensene er oppgitt å være nøyaktige, med en oppmålingsnøyaktighet på 13 cm eller bedre. Informasjon om eiendomsgrenser og tomtens areal er hentet fra eiendomsmatrikkel, innhentet fra kommunen. Dette er ikke en sikker kilde. Det bemerkes at deler av innkjørselen og blomsterbed ikke er beliggende på denne eiendommens tomt, men ligger utenfor tomtegrensen. Det gjøres oppmerksom på at deler av naboens hageareal ligger innenfor denne eiendommens tomtegrense, og at eksisterende hekk ikke følger opprinnelig tomtegrense. På bakgrunn av dette tas det forbehold om at arealets størrelse på eiendommen kan avvike ved en eventuell oppmåling. Kjøper aksepterer dette.

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

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Nordvikveien 33 ligger i et etablert og rolig boligområde på Roaldsøy, en av de idylliske byøyene nord for Stavanger sentrum. Her bor du omgitt av sjø og grønne omgivelser, samtidig som byen bare er noen minutters kjøretur unna.

Området er preget av eneboliger, med gode, store tomter og et trivelig nabolag med lang botid. Nærheten til sjøen setter sitt preg på hverdagen: skjærgården rundt Hundvåg byr på lune viker, holmer og badeplasser som er perfekte for en dukkert, fisketur eller en kveld i båten. For turglade finnes det flotte turstier langs sjøkanten, blant annet den populære rundturen rundt Hundvåg.

På Hundvåg finner du det meste av daglige fasiliteter, med dagligvare, barnehager og skoler innen kort avstand. Via Hundvågtunnelen og Bybrua kommer du raskt inn til Stavanger sentrum, og det er god bussforbindelse for deg som reiser kollektivt. Ryfast gir i tillegg enkel tilgang til Ryfylke for helgeturer og hytteliv.

Nordvikveien 33 passer godt for deg som ønsker en rolig og maritim bolig med nærhet til både natur og by.

Offentlig kommunikasjon
God offentlig kommunikasjon.

Skoler og barnehager
Se vedlagt nabolagsprofil.

Ta kontakt med skolekontoret for nærmere informasjon.

Offentlige forhold

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

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

Det foreligger originale byggetegninger datert, 10. 08.1965

Det foreligger godkjent byggetillatelse datert, 01.03.1966

Det foreligger godkjente tegninger for bygge endring datert, 12.03.1993.

Det foreligger godkjent byggetillatelse for tilbygg garasje,

datert. 31.03.1993

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse. Det er opprinnelig to soverom i 1. etasje som i dag er innredet som spisestue. Dette er bruksendring fra hoveddel til hoveddel og er ikke søknadspliktig tiltak. I kjeller er noen av rommene bygget om til bolig formål, på tegninger er disse beskrevet som boder. Dette gjelder to soverom som opprinnelig er hobbyrom og kjellerrom. Bad var opprinnelig bodrom og vedbod og matbod er tatt bort til fordel for større vaskerom. Dette er bruksendringer fra tillesggdel til hoveddel og ersøknadspliktig tiltak. Det foreligger ingen dokumentasjon på at tiltakene er godkjent/omsøkt hos kommunen.

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 og privat vei over gnr. 5 bnr. 11. Store deler av Nordvikveien er privat vei og eies av hjemmelshaver til gnr. 5 bnr. 11.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert etter reguleringsplan "Roaldsøy" ID 1108, datert 08.12.1986. Eiendommen er regulert til anlegg for lek og boliger.

Reguleringsplaner under arbeid:
Id: 2819
Navn: Bru til Vassøy
Plantype: 35 - Detaljregulering
Status: 1 - Planlegging igangsatt
Bestemmelser: Planen er under behandling
Forklaring: Formålet med planen er å utrede og regulere en fastlandsforbindelse (bru) til Vassøy. Bystyret har tidligere vedtatt planprogrammet, og det utredes tre ulike bru-alternativer med full konsekvensutredning. Siden prosjektet er svært kostbart (estimert til ca. 30 millioner kroner bare for planleggingen), pågår det løpende diskusjoner mellom Stavanger kommune og Rogaland fylkeskommune om videre finansiering og fremdrift.

Eiendommen følger "Kommuneplanens arealdel 2023-2040". ID KP 2023-2040, ikrafttredelse 28.06.2024, der eiendommen er avsatt til boligbebyggelse.

Kommuneplaner under arbeid:
Id: KP 2027-2042
Plantype: 20 - Kommuneplanens arealdel
Status: 1 - Planlegging igangsatt

Boplikt
Det er ikke boplikt for eiendommen.

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

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

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

1103/5/279:
07.07.1969 - Dokumentnr: 6614 - Erklæring/avtale
Forklaring: Overenskomst med Husbanken om vertikalt delt bolig. Tomtegrensen følger skilleveggen mot naboboligen. Eierne har gjensidig rett til å føre vann- og kloakkledninger over hverandres eiendom, samt plikt til utvendig vedlikehold og gjenoppføring ved brann. Utvendige endringer krever samtykke fra Husbanken. Avtalen kan ikke slettes uten Husbankens samtykke. Kopi av dokumentet fås ved henvendelse til megler.

16.12.1976 - Dokumentnr: 14701 - Best. om vann/kloakkledn.
Rettighetshaver: Knr:1103 Gnr:5 Bnr:451
Forklaring: Rettighetshaver: gnr. 5, bnr. 451. Erklæringen gir rettighetshaver rett til å føre drens-, kloakk- og vannledning over eiendommen, samt rett til nødvendig tilsyn og reparasjon. Eventuell skade og ulempe kan kreves erstattet. Erklæringen kan ikke avlyses uten kommunens samtykke.

02.03.1977 - Dokumentnr: 2649 - Best. om vann/kloakkledn.
Rettighetshaver: Knr:1103 Gnr:5 Bnr:449
Forklaring:
Rettighetshaver: gnr. 5, bnr. 449. Erklæringen gir rettighetshaver rett til å føre drens-, kloakk- og vannledning over eiendommen, samt rett til nødvendig tilsyn og reparasjon. Eventuell skade og ulempe kan kreves erstattet. Erklæringen kan ikke avlyses uten kommunens samtykke.

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.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

avtalt.

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

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

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

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

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

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

Husforsikring Super dekker alt fra brann og vannskader til naturskader og bekjempelse av rotter og mus. I tillegg inkluderer Super-dekningen vannskader fra våtrom, sopp- og råteskader, og følgeskader på bygningen som skyldes håndverkerfeil. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig. NB: For horisontaldelt tomannsbolig kan vi ikke tilby husforsikring, da hele bygningen må forsikres på samme polise. Kjøper må eventuelt tegne leilighetspakken uten husforsikring.

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. Boligkjøperpakke kan kun tegnes av kjøper som er forbruker (privatperson som ikke handler som ledd i næringsvirksomhet).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er

for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

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

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

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 1,10% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 60 500,-
Grunnpakke Hus kr. 9 900,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 27 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Rabatt vederlag/provisjon kr. 5 000,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 000,-

Utlegg:
Utlegg tilstandsrapport kr. 17 000,-

Samlet skal selger betale kr. 138 700,- 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 26. oktober 2026

Ansvarlig megler
Michael DeCourcy Boxill Knutsen, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 91542477

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.

Nordvikveien 33

Nabolaget Bjørnøy/Roaldsøy/Ormøy/Steinsø - vurdert av 90 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Roaldsøy skole (1-7 kl.) 143 elever, 9 klasser	3 min 0.2 km
Skeie skole (1-7 kl.) 411 elever, 22 klasser	6 min 2.8 km
Lunde skole (8-10 kl.) 201 elever, 15 klasser	22 min 2 km
Austbø skole (8-10 kl.) 278 elever, 20 klasser	6 min 2.4 km
St. Olav videregående skole 790 elever, 34 klasser	14 min 10.1 km
Stavanger katedralskole 375 elever	16 min 10.3 km

Offentlig transport

Skadesundet Linje 38	4 min 0.3 km
Stavanger stasjon Linje F5, L5	14 min 9.9 km
Stavanger Sola	23 min

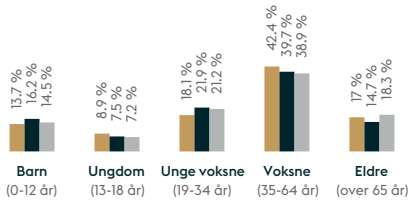
Barnehager

Børesvingen barnehage (1-5 år) 82 barn	14 min 1.3 km
Dragaberget barnehage (1-5 år) 84 barn	18 min 1.6 km
Espira Scala Hundvåg barnehage... 79 barn	19 min 1.6 km

Dagligvare

Coop Extra Hundvåg	20 min
Kiwi Hundvåg	21 min

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Bjørnøy/Roaldsøy/Ormøy/St...	1 216	481
Stavanger/Sandnes	229 178	103 563
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 94/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 91/100

Naboskapet
Godt vennskap 78/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss

Sport

Roaldsøy skole	4 min
Skolebrygga balløkke	14 min
Pulz Tr.senter Hundvåg	19 min
NO LIMITS SPORT & Fitness	6 min

«Ikke så langt fra byen men langt nok for å få fred fra kaoset og bråket fra byen. En plass der alle kjenner alle.»

— Sitat fra en lokalkjent

Støynivået
Lite støynivå 95/100

Trafikk
Lite trafikk 91/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 88/100



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

Nordvikveien 33, 4085 HUNDVÅG
STAVANGER kommune
gnr. 5, bnr. 279

Sum areal alle bygg: BRA: 177 m² BRA-i: 152 m²



Befaringsdato: 22.10.2026 **Rapportdato:** 22.10.2026 **Oppdragsnr.:** 12301-4168 **Eiendomsverdi ref nr:** ZH3554

Autorisert foretak: Rogaland Takstpartner AS

Medlem av NITO

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.

Rapportansvarlig



Alexander Tønnessen
Uavhengig Takstingeniør
alex@rogalandtakstpartner.no
472 38 733

Medlem av NITO

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.



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.



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.



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.



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



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

Boligen er i normal stand etter alder. Flere av bygningselementene fra byggeåret har begrenset levetid, og det bør derfor påregnes påkostninger på disse. Det er behov for normalt vedlikehold.

Vertikaldelt bolig - Byggeår: 1967

UTVENDIG Gå til side

Taket er tekket med betongtakstein og er besiktiget fra bakkenivå. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.
Takrenner og nedløp er av plast.
Takkonstruksjonen er utført med takstoler i tre. Grunnet manglende tilkomst er det deler av konstruksjonen som ikke er besiktiget.
Ytterveggene er av bindingsverkskonstruksjon fra byggeår med liggende bordkledning.
Vinduene er av tre og har 2-lags glass.
Vinduer er kontrollert visuelt og med stikktagninger. Med stikktagninger menes kontroll av noen utvalgt vinduer der stikktagninger utføres på deler av treverk, samt funksjon. Dette vil bety at det kan være vinduer eller deler av vinduer som har skjulte skader uten at dette blir registrert. Vinduer som ikke er tilgjengelige fra bakkenivå vil ha redusert mulighet for kontroll.
Noen av vinduene er av nyere dato.
Bygningen har malte ytterdører i tre.
Terrasse over garasje.
Det er terrasser på terreng understøttet av bjelker eller pilarer.

INNVENDIG Gå til side

Gulvet er belagt med parkett og flis.
Veggene er tapetserte, og himlingen har trepanel.
Etasjeskillet er utført som trebjelkelag. Det er foretatt stikkprøver mtp høyde avvik. Med stikkprøver menes noen rom/deler av etasjen. Det vil mao kunne være avvik uten at dette har blitt målt. I de tilfellene der det ikke er avvik over 15mm blir ikke målinger beskrevet i rapporten ettersom det ikke ansees som ett avvik ihht NS3600.
Pipe med vedovn.
Pipen er av eldre dato og kan ha skjulte feil eller mangler som først registreres av feier ved årlig kontroll, eller av murer i forbindelse med montering av ovn. Funksjon og pipeløp er ikke kontrollert i denne rapporten. I boliger hvor pipen går gjennom flere seksjoner kan det være feil med pipen som ikke lar seg kontrollere. På generelt grunnlag anbefales det alltid ytterligere kontroll av feier eller annet egnet firma.
Gulvet er av betong med fliser, og veggene er kledd med panel.
Hulltaking er foretatt.
Trappen er en malt og lakkert tretrapp.
Hvite formpressede dører med profiler i dørbladet.

VÅTROM Gå til side

Våtrom › Underetasje › Bad
Våtrommet(bad/vaskerom) opplyses å være bygget før 2000.
Materialer som er brukt på våtrommet som f.eks membran, fliselim, vinylbelegg osv vil ha en svært redusert levetid, og derfor også påfølgende fare for utettheter og lekkasjer. Tg 3 settes av den grunn som en følge av alder, men også grunnet faren for følgeskader ved en evt lekkasje.
Det er foretatt fuktmåling ved hulltaking, uten å påvise unormale forhold.
TGIU settes ihht til NS3600:2025 når hulltaking er foretatt, men ikke i det mest fuktutsatte område, eller når hulltaking ikke er mulig, men det måles med andre type måleinstrumenter.

Våtrom › Underetasje › Vaskerom
Våtrommet(bad/vaskerom) opplyses å være bygget før 2000.
Materialer som er brukt på våtrommet som f.eks membran, fliselim, vinylbelegg osv vil ha en svært redusert levetid, og derfor også påfølgende fare for utettheter og lekkasjer. Tg 3 settes av den grunn som en følge av alder, men også grunnet faren for følgeskader ved en evt lekkasje.
Fuktmåling ved hulltaking er foretatt.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredningen har profilerte fronter og benkeplate i laminat.
Det er oppvaskmaskin og komfyr.
Frontene er overflate behandlet i nyere tid, samt det er to nye skap.
Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter. For nærmere kontroll av rør(faglig, teknisk og lovlighet) må rørlegger kontaktes(Se også tekst under "Gjelder spesielt for denne rapporten").
Innvendige avløpsrør er av støpejern før 1990.
Det er naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).
Det er luft-til-luft varmepumpe.
Det er en ca. 200 liters varmtvannstank.
Det er mer enn 5 år siden siste el-tilsyn. Det er gjort endringer i elektrisk anlegg etter 1. januar 1999.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Byggegrunnen er ukjent.
Drenering fra byggeår. Bygningsdelen kan ikke kontrolleres og tilstandsgraden er derfor satt på bakgrunn av alder, mer enn halvparten av forventet levetid er overskredet.
For nærmere kontroll må egnet firma kontaktes(rørinspeksjon).
Normal levetid på drenering er 20-60 år.
Det anbefales spyling/kontroll av drenskum med intervaller på 1-5 år.
Synlig del av grunnmuren virker å være oppført med mur/betong konstruksjoner. Utvendig er resten av muren utilgjengelig for kontroll/under terreng, innvendig er muren tildekket(utforede vegger). Det lar seg derfor ikke gjøre med direkte kontroll av grunnmuren. Tilstandsgraden er satt hovedsakelig med bakgrunn i den/de delene av muren som var tilgjengelig for kontroll på befaringen og alder.
Utvendige avløpsrør er av ukjent type. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av ukjent type, og offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Beskrivelse av eiendommen

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

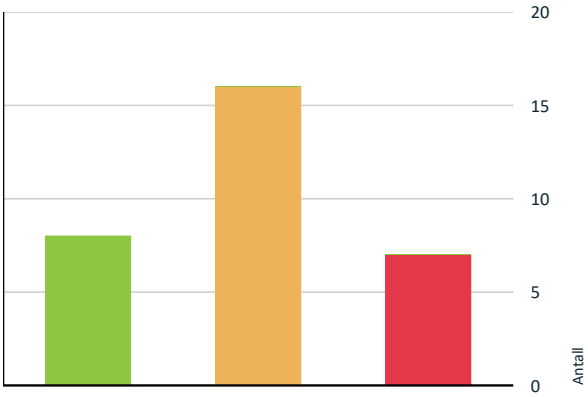
Vertikaldelt bolig

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

I kjeller er noen av rommene bygget om til bolig formål, på tegninger er disse beskrevet som boder. Endringen kan kreve søknad om bruksendring.
I 2.etasje er 2 soverom fjernet til fordel for større stue.

Sammendrag av boligens tilstand

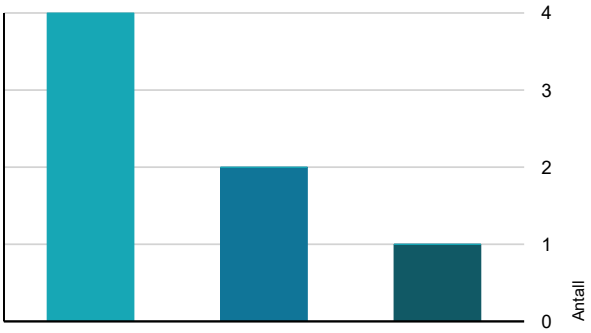
Fordeling av tilstandsgrader



- 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

I rapporten beskrives vann og avløpsrør og det informeres om alder visst informasjonen er tilgjengelig. I forbindelse med det elektriske anlegget stilles det spørsmål til eier visst dette er mulig. Disse beskrivelsene må ikke forveksles med kontroll av hverken rør eller elektrisk anlegg. Undertegnede har ikke kompetanse på området og kan ikke si noe om det faglige, teknisk eller lovlighet rundt vvs og elektrisk. Det oppfordres på ett generelt grunnlag til å foreta egne kontroller med elektriker og rørlegger.

Bygningsdeler som bl.a vinduer, dører og kledning kontrolleres visuelt og med stikktagninger. Med stikktagninger kontrollerer man deler av bygningsdelene uten å ha forhåndskunnskap om bygningsdelen. Man kontrollerer treverk(som f.eks karmer) med syl/tynn kniv, og man funksjons tester. Dette vil bety at det vil være vinduer, dører og kledning som ikke er kontrollert, og som kan ha feil/mangler uten at dette blir beskrevet i rapporten.

Oppsummering av avvik

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

Vertikaldelt bolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner	Gå til side
Utvendig > Terrasser og plattinger på terreng - søyler veranda	Gå til side
Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Bad > Generell	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Generell	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

●	**Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys**	Gå til side
●	**Utvendig > Ytterdører**	Gå til side
●	**Utvendig > Terrasser og plattinger på terreng**	Gå til side
●	**Innvendig > Overflater - gulv**	Gå til side
●	**Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner**	Gå til side
●	**Innvendig > Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen**	Gå til side
●	**Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger**	Gå til side
●	**Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør**	Gå til side
●	**Tekniske installasjoner > Ventilasjon**	Gå til side
●	**Tekniske installasjoner > Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)**	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

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

⚠	Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter	Gå til side
⚠	Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav	
⚠	Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.	
⚠	Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.	
⚠	Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.	

Tilstandsrapport

VERTIKALDELT BOLIG

Byggeår
1967

Tilbygg / modernisering

1993	Tilbygg	Garasje

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tekket med betongtakstein og er besiktiget fra bakkenivå.
Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Vurdering av avvik:
- Undertak er eldre enn 13 år.
- Stedvis litt mose på tekkingen.

Konsekvens/tiltak
- Når undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer. Dette kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.
- Mose bør fjernes fra taktekkingen for å forhindre opphopning av fukt, som kan føre til redusert levetid på takstein og økt risiko for frostspreng og skader på taket.





TG 1 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Takrenner og nedløp er av plast.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen er utført med takstoler i tre. Grunnet manglende tilkomst er det deler av konstruksjonen som ikke er besiktiget.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen
- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

• Grunnet alder bør det påregnes jevnlig kontroll av konstruksjonen, da spesielt i forhold til ventilering/kondens. Dette gjelder hovedsakelig i den kalde årstiden.
Ventilasjonsrør fra bad/kjøkken er uisolerte, dette kan føre til kondensering.
Loftsluken er uisolert.
Sutaket har stedvis merker etter kondens.

Konsekvens/tiltak
• Det må gjøres nærmere undersøkelser
• Det anbefales å forbedre ventilasjonen i takkonstruksjonen for å sikre tilstrekkelig luftgjennomstrømning og redusere fuktbelastning.
• Det anbefales å etterisolere ventilasjonsrør fra bad og kjøkken for å redusere risikoen for kondens og fuktskader.

Loftsluken bør isoleres for å hindre varmetap og redusere risikoen for kondens på loftet.

Det bør gjennomføres jevnlig kontroll av takkonstruksjonen, spesielt med tanke på ventilering og eventuelle tegn til kondens, særlig i den kalde årstiden.

Merker etter kondens på sutaket bør følges opp for å avdekke eventuelle fuktskader og forhindre videre skadeutvikling.







TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Ytterveggene er av bindingsverkskonstruksjon fra byggeår med liggende bordkledning.

Vurdering av avvik:
• Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
• Det er stedvis liten avstand mellom kledning og terreng/terrasse. Dette vil kunne redusere ventileringen bak kledningen i tillegg til at den nederste delen er mer fuktutsatt.

Konsekvens/tiltak
• Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.
• Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.
• Det bør etableres tilstrekkelig avstand mellom kledning og terreng/terrasse for å sikre god ventilasjon og redusere risikoen for fuktskader på kledningens nedre del. Manglende tiltak kan føre til råte og redusert levetid på kledningen.

Tilstandsrapport



TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduene er av tre og har 2-lags glass.
Vinduer er kontrollert visuelt og med stikktagninger. Med stikktagninger menes kontroll av noen utvalgt vinduer der stikktagninger utføres på deler av treverk, samt funksjon. Dette vil bety at det kan være vinduer eller deler av vinduer som har skjulte skader uten at dette blir registrert. Vinduer som ikke er tilgjengelige fra bakkenivå vil ha redusert mulighet for kontroll.

Vurdering av avvik:

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

• Vinduer i kjellervegg/grunnmur er montert uten beslag i underkant av karm. Dette vil kunne føre til større fuktpåkjenning på treverk, og på sikt kunne føre til råteskader.

• Stedvis rust på beslag/metall deler.

Konsekvens/tiltak

• Eldre isolerglass har økt risiko for punktering og redusert isolasjonsevne, med fare for varmetap og kondensproblemer.

• Det bør monteres beslag i underkant av karm på kjellervinduene for å hindre fuktpåkjenning på treverket.
Konsekvensen av manglende beslag er økt risiko for råteskader og redusert levetid på vinduene.

• Rust på beslag og metalldeler bør fjernes, og skadede deler bør behandles eller byttes ut for å hindre videre korrosjon og forringelse av funksjon.
Dersom tiltak ikke utføres, kan det føre til redusert levetid og funksjonssvikt på vinduene.





TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys - 1

Beskrivelse

Noen av vinduene er av nyere dato.

TG 2 Ytterdører

Beskrivelse

Bygningen har malte ytterdører i tre.

Vurdering av avvik:

• Veranda dør står mes liten/ingen avstand til underlaget. Døren mangler beslag i forkant av terskel.

Tilstandsrapport

• Hovedytterdør mangler beslag under/mot terskel.

Konsekvens/tiltak
• Det bør monteres beslag i forkant av terskel for å hindre fuktinntrengning og redusere risikoen for råteskader på dør og terskel.
Avstanden mellom verandadør og underlaget bør økes for å sikre tilstrekkelig lufting og forhindre fuktopptak, noe som kan forlenge dørens levetid og redusere vedlikeholdsbehov.

• Det bør monteres beslag under eller mot terskelen på hovedytterdøren for å hindre vanninntrengning og fuktskader i terskel og omkringliggende konstruksjon. Manglende beslag øker risikoen for fukt- og råteskader over tid.





TG 3 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Terrasse over garasje.

Vurdering av avvik:
• Det er synlige fuktmerker i himlingen i garasjen, bl.a rundt søyler i rekkverket.

• Det er registrert en råteskade i panel på hjørnet ved garasjen.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser for å avdekke årsaken til fuktmerkene i himlingen i garasjen, spesielt rundt søylene i rekkverket.
Tiltak for å utbedre eventuelle lekkasjepunkter bør iverksettes for å unngå videre fuktskader og redusere risikoen for råte og svekkelse av konstruksjonen.

• Råteskadet panel må skiftes ut for å hindre videre forringelse av konstruksjonen og redusere risikoen for fuktskader og soppangrep i tilstøtende bygningsdeler.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport







TG 2 Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse

Det er terrasser på terreng understøttet av bjelker eller pilarer.

Vurdering av avvik:

- Vanntett sjikt er eldre enn 18 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Ett par terrassebord har råteskader. Noen bord er lagt for tett.
- Rekkverk på veranda mot vei er tekket inn nederst. Dette vil føre til større fuktpåkjenning på treverket.
- Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav

Konsekvens/tiltak

- Eldre tettesjikt har økt risiko for svikt, med fare for lekkasjer og fuktskader i konstruksjonen.
- Skadede terrassebord med råte bør skiftes ut, og bord som er lagt for tett bør justeres for å sikre tilstrekkelig lufting og drenering.

Dersom dette ikke utbedres, øker risikoen for videre råteskader og redusert levetid på terrassen.

- Rekkverket bør utbedres slik at det sikres tilstrekkelig lufting og drenering. Dette vil redusere risikoen for fuktskader og forringelse av treverket over tid.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav

Tilstandsrapport






TG 3 Terrasser og plattinger på terreng - søyler veranda

Beskrivelse

Søyler under veranda.

Vurdering av avvik:

• Søyler står helt ned mot terreng, søylesko har rustskader.
Søylene har stedvis råteskader.

Konsekvens/tiltak

• Søylesko med rustskader og søyler med råteskader bør utbedres eller skiftes ut for å hindre videre forringelse og redusere risikoen for svekket bæreevne i konstruksjonen.
Søyler bør ikke stå direkte mot terreng, da dette øker faren for fuktopptak og ytterligere råteutvikling.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000




INNVENDIG

TG 2 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulvet er belagt med parkett og flis.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist knirk i større deler av gulvet.

• Stedvis litt slitasje i overflater, samt noen sprekker/gliper mellom bordene.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å undersøke årsak til knirk og utbedre innfesting eller konstruksjon ved behov.

• Overflatene bør utbedres eller skiftes der det er slitasje og sprekker/gliper mellom bordene, for å unngå videre forringelse og redusert levetid på gulvet. Sprekker kan også føre til økt risiko for fuktinntrengning og skader på underliggende konstruksjon.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Veggene er tapetserte, og himlingen har trepanel.

TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskillet er utført som trebjelkelag. Det er foretatt stikkprøver mtp høyde avvik. Med stikkprøver menes noen rom/deler av etasjen. Det vil mao kunne være avvik uten at dette har blitt målt. I de tilfellene der det ikke er avvik over 15mm blir ikke målinger beskrevet i rapporten ettersom det ikke ansees som ett avvik ihht NS3600.

Vurdering av avvik:
• Det er målt lokal høydeforskjell som er større enn 15 mm.

Konsekvens/tiltak
• Avviket ansees som normalt mtp på boligens alder. Samtidig bør man jevnlig kontrollere/observere dette for å registrere evt nye forhold.

Radon

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

TG 2 Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Pipe med vedovn.
Pipen er av eldre dato og kan ha skjulte feil eller mangler som først registreres av feier ved årlig kontroll, eller av murer i forbindelse med montering av ovn. Funksjon og pipeløp er ikke kontrollert i denne rapporten. I boliger hvor pipen går gjennom flere seksjoner kan det være feil med pipen som ikke lar seg kontrollere. På generelt grunnlag anbefales det alltid ytterligere kontroll av feier eller annet egnet firma.

Vurdering av avvik:
• Ildfast plate foran ovnen går ikke langt nok ut.

Konsekvens/tiltak
• Det bør monteres en godkjent ildfast plate som dekker tilstrekkelig areal foran ovnen, for å redusere risikoen for brann ved glør eller aske som faller ut av ovnsdøren. Manglende eller for liten plate kan føre til økt fare for antennelse av gulv eller nærliggende materialer.

Tilstandsrapport



TG 3 Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Gulvet er av betong med fliser, og veggene er kledd med panel. Hulltaking er foretatt.

Vurdering av avvik:

• I lukket vegg under terreng anbefales det ikke at fuktverdier overstiger 17% målt i bunnsvillen. I dette tilfellet ble det målt ca 29%.
Det gjøres oppmerksom på at alle yttervegger mot terreng er noe mer utsatt for fuktinnsig og påfølgende skader/biologisk aktivitet. Jevnlig kontroll av kjellerens vegger mot terreng samt kontroll(oppspyling) av drens anbefales.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å gjennomføre ytterligere undersøkelser for å kartlegge årsaken til forhøyede fuktverdier i bunnsvillen. Forhøyet fukt kan føre til råte, muggdannelse og svekket konstruksjon, noe som kan medføre behov for omfattende utbedringer.

Det bør vurderes tiltak for å redusere fuktinntrengning, som forbedring av drenering og fuktsikring. Jevnlig kontroll av vegger og drenssystem er viktig for å forebygge fremtidige skader.

Kostnadsestimatet er ikke for en helt ny drenering/utvendig fuktsikring av muren. Estimatet er for ytterligere undersøkelser som kan kreve større fysiske inngrep for å få en oversikt over utforede vegger og grunnmur.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Innvendige trapper

Beskrivelse

Trappen er en malt og lakkert tretrapp.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Hvite formpressede dører med profiler i dørbladet.

VÅTROM

UNDERETASJE > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Våtrommet(bad/vaskerom) opplyses å være bygget før 2000. Materialer som er brukt på våtrommet som f.eks membran, fliselim, vinylbelegg osv vil ha en svært redusert levetid, og derfor også påfølgende fare for utettheter og lekkasjer. Tg 3 settes av den grunn som en følge av alder, men også grunnet faren for følgeskader ved en evt lekkasje.

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.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



UNDERETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er foretatt fuktmåling ved hulltaking, uten å påvise unormale forhold.
TGIU settes ihht til NS3600:2025 når hulltaking er foretatt, men ikke i det mest fuktutsatte område, eller når hulltaking ikke er mulig, men det måles med andre type måleinstrumenter.



UNDERETASJE > VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Våtrommet(bad/vaskerom) opplyses å være bygget før 2000. Materialer som er brukt på våtrommet som f.eks membran, fliselim, vinylbelegg osv vil ha en svært redusert levetid, og derfor også påfølgende fare for utettheter og lekkasjer. Tg 3 settes av den grunn som en følge av alder, men også grunnet faren for følgeskader ved en evt lekkasje.

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.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



UNDERETASJE > VASKEROM

TG 3 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er foretatt.

Vurdering av avvik:
• Det anbefales ikke verdier målt over 20%, i dette tilfellet ble det registrert 29%.

Konsekvens/tiltak
• Det bør iverksettes tiltak for å redusere fuktinnholdet i konstruksjonen, da målt verdi på 29 % overstiger anbefalt grense på 20 %.
Forhøyede fuktverdier kan medføre risiko for råte, soppdannelse og skade på bygningsdeler, samt redusert levetid på konstruksjonen.
Videre undersøkelser og utbedring bør vurderes av fagperson.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredningen har profilerte fronter og benkeplate i laminat. Det er oppvaskmaskin og komfyr.
Frontene er overflate behandlet i nyere tid, samt det er to nye skap.

Tilstandsrapport

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter. For nærmere kontroll av rør(faglig, teknisk og lovlighet) må rørlegger kontaktes(Se også tekst under "Gjelder spesielt for denne rapporten").

Vurdering av avvik:

• Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter er 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.

TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Innvendige avløpsrør er av støpejern før 1990.

Vurdering av avvik:

• Støpejernsrør før 1990 er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

• Noe ufagmessig utførelse på rør/overganger under vasken. Her er det fuget rundt rør i overganger.

Konsekvens/tiltak

• Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

• Det er registrert noe ufagmessig utførelse på rør og overganger under vasken, hvor det er benyttet fugemasse rundt rør i overganger. Dette kan medføre økt risiko for lekkasjer og fuktskader, samt redusert levetid på rørsystemet. Det anbefales at utførelsen vurderes og eventuelt utbedres av fagperson for å sikre forskriftsmessig tetting og funksjon.



TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).

Vurdering av avvik:

• Ett rom mangler deler av ventilen, insekt nettingen er defekt.

Konsekvens/tiltak
• Defekt ventil og manglende insektnett bør utbedres for å hindre tilkomst av dyr og insekter, samt for å sikre tilfredsstillende ventilasjon og inneklima. Manglende eller skadet ventilasjon kan føre til dårlig luftkvalitet og økt risiko for fuktskader.



TG 2 Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)

Beskrivelse
Det er luft-til-luft varmepumpe.

Vurdering av avvik:
• Det foreligger ikke service på anlegget siste to år, dokumentert service på anlegget finnes ikke eller er utenfor produsentens anvisning om serviceintervall.

Konsekvens/tiltak
• Det bør utføres service på anlegget.

TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse
Det er en ca. 200 liters varmtvannstank.

Vurdering av avvik:
• Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

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

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
Det er mer enn 5 år siden siste el-tilsyn. Det er gjort endringer i elektrisk anlegg etter 1. januar 1999.

Vurdering av avvik:
• Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

Konsekvens/tiltak
• Ettersom det mangler samsvarserklæring på hele eller deler av anlegget anbefales det en el kontroll.

Tilstandsrapport

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunnen er ukjent.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Drenering fra byggeår. Bygningsdelen kan ikke kontrolleres og tilstandsgraden er derfor satt på bakgrunn av alder, mer enn halvparten av forventet levetid er overskredet.
For nærmere kontroll må egnet firma kontaktes(rørinspeksjon).
Normal levetid på drenering er 20-60 år.
Det anbefales spyling/kontroll av drenskum med intervaller på 1-5 år.

Vurdering av avvik:
• Fuktsikring og drenering har nådd en alder som gjør at den har 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.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Synlig del av grunnmuren virker å være oppført med mur/betong konstruksjoner. Utvendig er resten av muren utilgjengelig for kontroll/under terreng, innvendig er muren tildekket(utforede vegger). Det lar seg derfor ikke gjøre med direkte kontroll av grunnmuren. Tilstandsgraden er satt hovedsakelig med bakgrunn i den/de delene av muren som var tilgjengelig for kontroll på befaringen og alder.

TG 3 Terrengforhold

Beskrivelse

Boligen ligger i et skrånende terreng med manglende fall på terreng fra muren på baksiden av boligen.

Vurdering av avvik:
• Terrenget er flatt eller faller inn mot bygningen og dette skaper maksimale forhold for vann inn mot grunnmuren.

Konsekvens/tiltak
• Fall inn mot bygningen kan føre til opphopning av vann mot grunnmuren, med økt risiko for fuktinntrenging og skader på konstruksjonen.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Tilstandsrapport

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

Beskrivelse

Utvendige avløpsrør er av ukjent type. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av ukjent type, og offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:
• Utvendige avløps og vannrør er av eldre dato og har usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å innhente nærmere informasjon om rørtype og tilstand, samt vurdere kamerainspeksjon av avløpsrør for å kartlegge eventuelle skader eller svakheter.

Konsekvensen av manglende dokumentasjon og høy alder på rørene er økt risiko for lekkasjer, driftsstans eller plutselige skader, noe som kan medføre uforutsette kostnader og følgeskader på bygningen.

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

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

Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:
• Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
• Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav
• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.
• For store åpninger i rekkverket kan medføre økt risiko for fall og personskader, særlig for barn.
• Ettersom det mangler samsvarserklæring på hele eller deler av anlegget anbefales det en el kontroll.

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

Vertikaldelt bolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje	79			79	71
Underetasje	73	25		98	
SUM	**152**	**25**			**71**
SUM BRA	**177**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1. Etasje	Gang, stue/kjøkken, toalettrom, soverom		
Underetasje	Entré, gang, soverom, bad, soverom 2, vaskerom	Garasje	

Kommentar

TBA(terrasser/balkonger) måles der det er mulig. Plattinger, terrasser der det ikke er klare avgrensninger som f.eks rekkverk, blomsterkasser kan være krevende å måle og vil noen ganger ikke bli målt. Snødekte terrasser og plattinger der det er uklart hvor denne slutter måles ikke. Oppmåling av balkonger og terrasser i sollys vil i noen tilfeller ikke være mulig, eller svært krevende. Avvik i arealene kan derfor forekomme.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: I kjeller er noen av rommene bygget om til bolig formål, på tegninger er disse beskrevet som boder. Endringen kan kreve søknad om bruksendring.
I 2.etasje er 2 soverom fjernet til fordel for større stue.

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
22.10.2026	Alexander Tønnessen	Takstingeniør
	Christin Thygesen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1103 STAVANGER	5	279		0	682.4 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Nordvikveien 33

Hjemmelshaver
Fuglesten Borghild Alvilde Kristine

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet
Vertikaldelt bolig beliggende på Roaldsøy.

Adkomstvei
Offentlig

Tilknytning vann
Kommunalt

Tilknytning avløp
Kommunalt

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Tegninger	22.10.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæring	22.10.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	22.10.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Rogaland Takstpartner AS
Neptunveien 13 A
4026 STAVANGER

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

Christin Thygesen	9578-5997-4-611491	2026-10-19 11:33:30

SIGNICAT

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
19. okt. 2026

Oppdragsnummer
43-0319/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Nordvikveien 33, 4085 HUNDVÅG

Meglerfirma
Nordvik Stavanger

Selgere
Borghild Alvilde Kristine Fuglesten

Fullmektige
Christin Thygesen for Borghild Alvilde Kristine Fuglesten

Er salget en del av næringsvirksomhet innen eiendom?
Nei

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
31. oktober 1967

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Ja. Borghild Alvilde Kristine Fuglesten

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Nei

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Nei

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja, privat forsikring
Polisenummer: 1580639
Forsikret i: KLP Skade forsikring

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ukjent hvilket firma som ble brukt

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

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

Nei

---

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

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Min bror er utdannet tømmermann

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Feil og mangler

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

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.

Nei

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

Nei

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: At det er sement rør til kloakk. Enten skiftes, eller tankbil årlig.

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

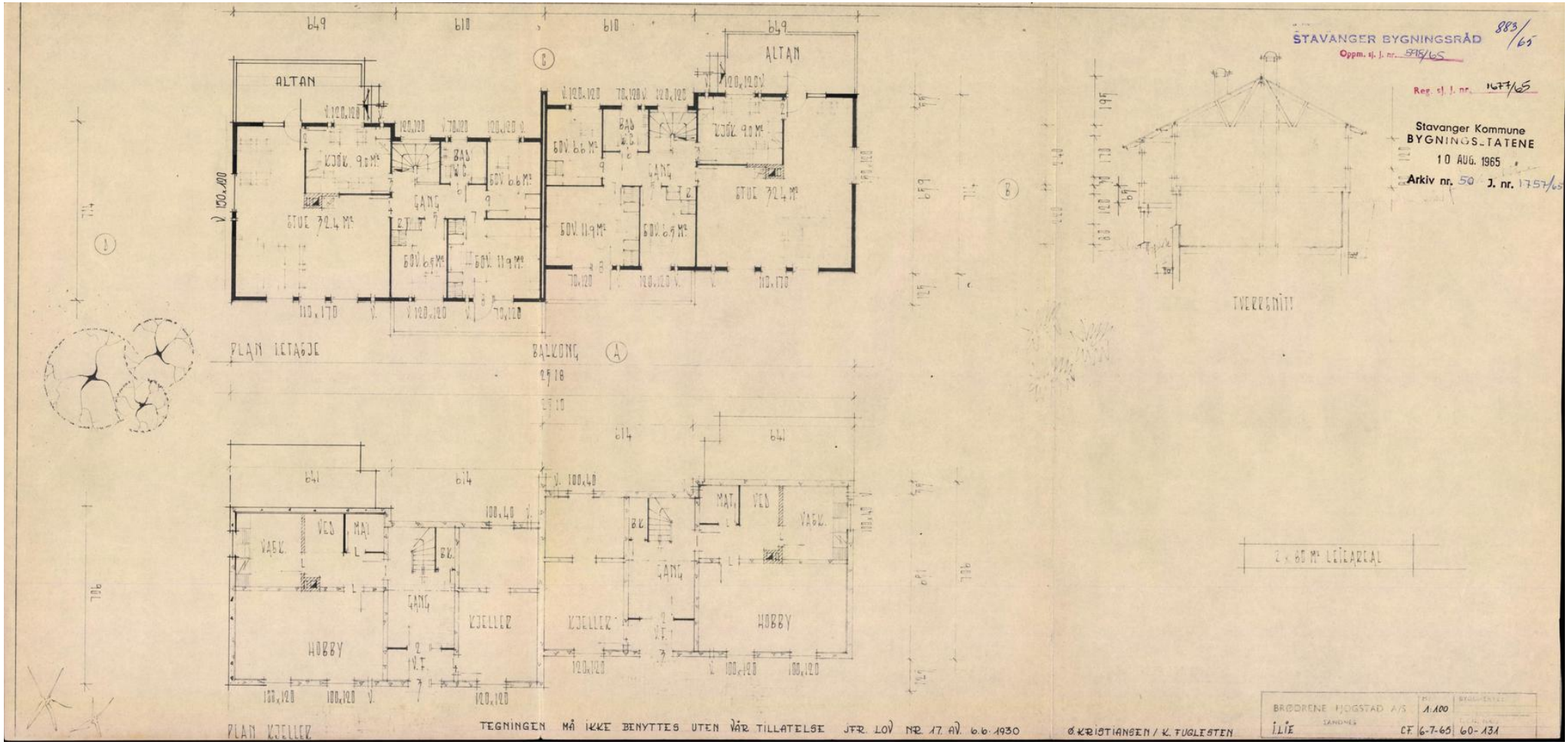
Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

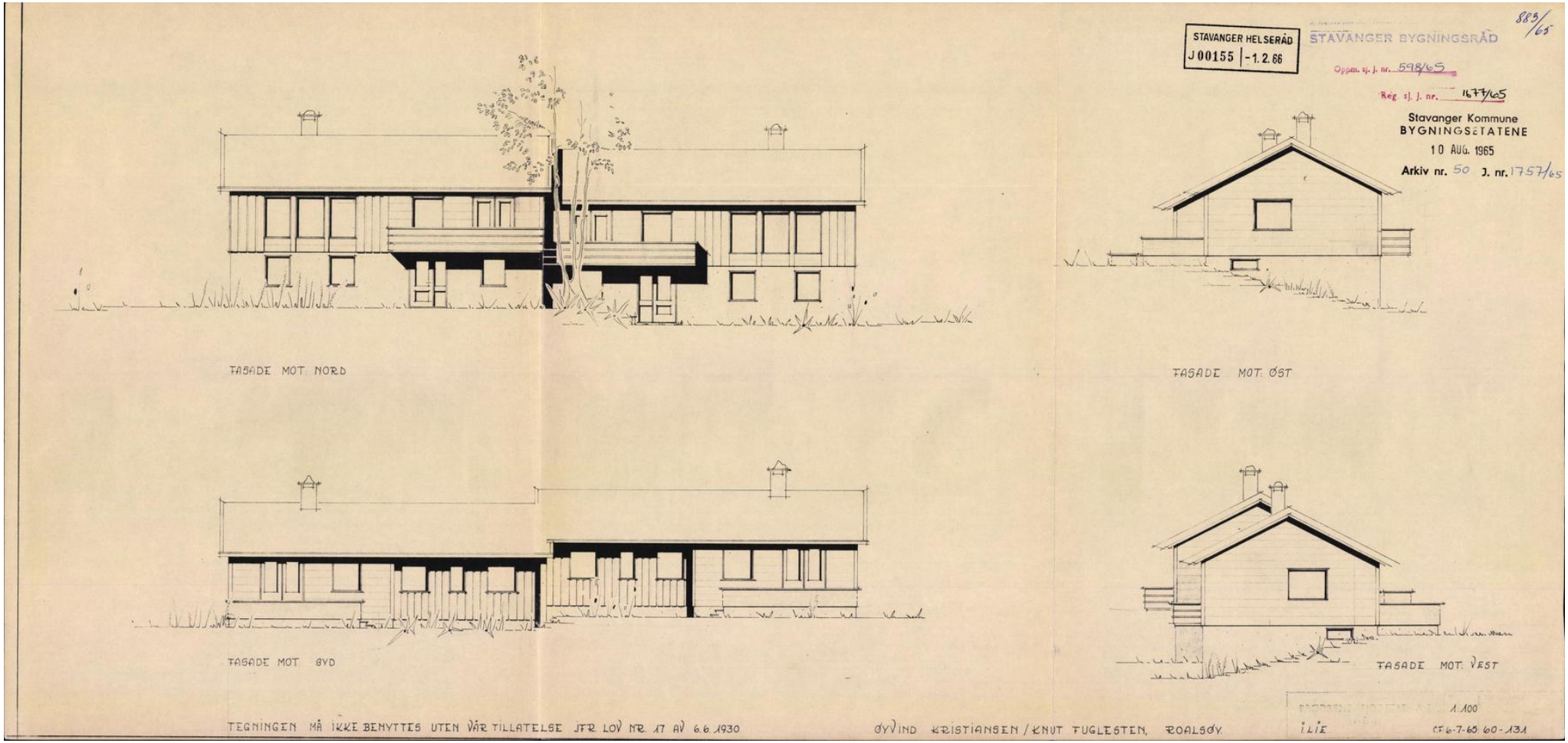
Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

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.

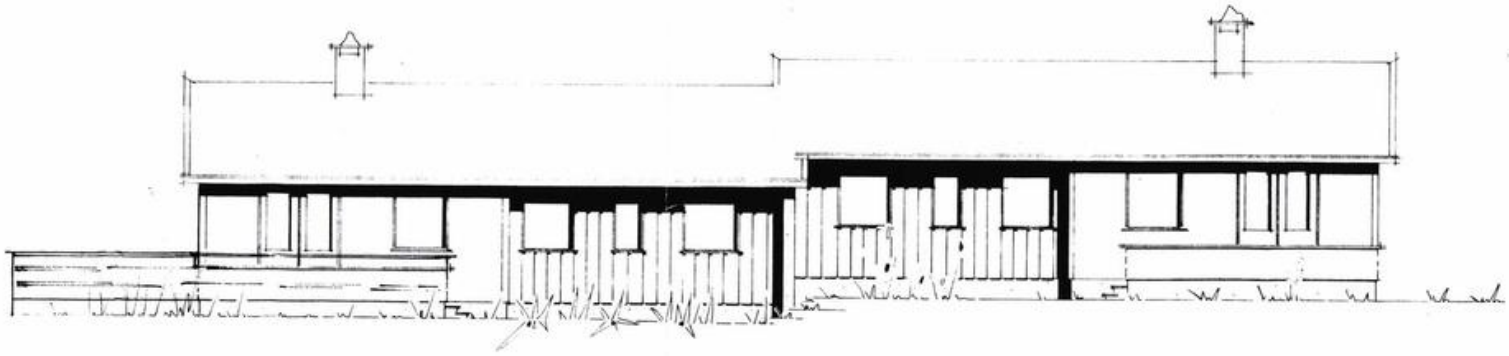
Oppdragsnummer: 43-0319/26


STAVANGER BYGNINGSRÅD
883/65
Oppm. sj. J. nr. 5415/65
Reg. sj. J. nr. 1677/65
Stavanger Kommune
BYGNINGS-TATENE
10 AUG. 1965
Arkiv nr. 50 J. nr. 1757/65
ALTAN
STUE 72,4 M²
GANG
BAD
SOV. 9,0 M²
SOV. 8,6 M²
SOV. 11,9 M²
SOV. 6,9 M²
PLAN 1ETASJE
BALKONG
TVERRSNITT
2 x 80 M² LEILAREAL
VASK.
VED
MAT.
HOBBY
KJELLER
PLAN KJELLER
TEGNINGEN MÅ IKKE BENYTTES UTEN VÅR TILLATELSE JFR. LOV NR. 17 AV. 6.6.1930
Ø. KRISTIANSEN / K. TUGLESTEN
BRØDRENE HJORTSTAD A/S
SANDNES
1:100
ILIE
CF. 6-7-65
60-131


STAVANGER HELSERÅD
J 00155 | -1.2.66
STAVANGER BYGNINGSRÅD
Oppm. sj. j. nr. 598/65
Reg. sj. j. nr. 1677/65
Stavanger Kommune
BYGNINGSETATENE
10 AUG. 1965
Arkiv nr. 50 J. nr. 1757/65
885/65
FASADE MOT. NORD
FASADE MOT. ØST
FASADE MOT SYD
FASADE MOT. VEST
TEGNINGEN MÅ IKKE BENYTTES UTEN VÅR TILLATELSE JFR LOV NR. 17 AV 6.6.1930
ØYVIND KRISTIANSEN / KNUT TUGLESTEN, ROALSØY
1:100
ILIE
CF 6-7-65 60-131



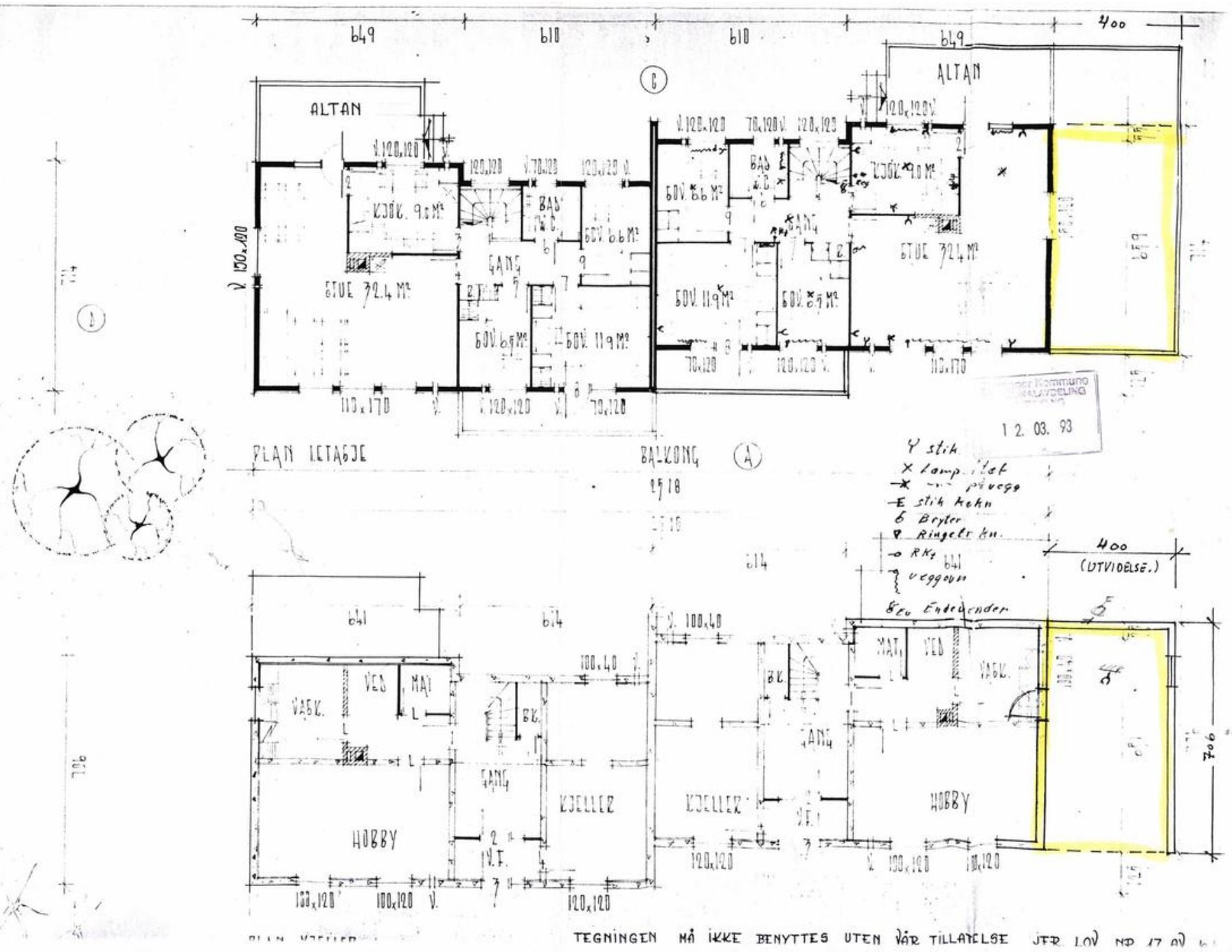
FASADE MOT NORD



FASADE MOT SYD

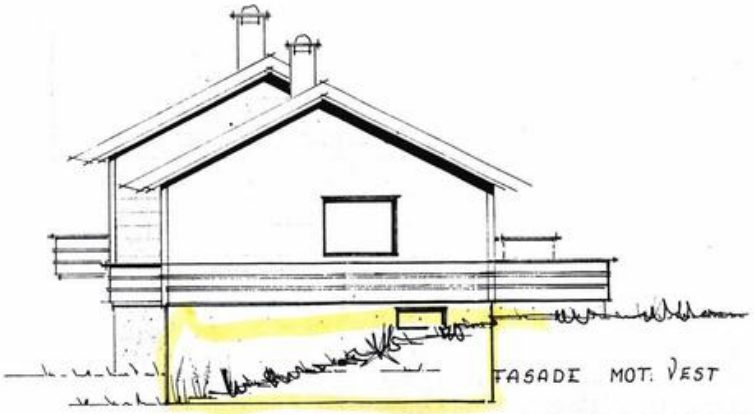
TEGNINGEN MÅ IKKE BENYTTES UTEN VÅR TILLATELSE JFR LOV NR. 17 AV 6.6.1930

ØYVIND KRISTIANS


649
610
610
649
400
ALTAN
ALTAN
KJØK. 9.6 M²
BAD
GANG
STUE 32.4 M²
BOV. 11.9 M²
BOV. 8.8 M²
BOV. 6.6 M²
BOV. 9.0 M²
STUE 32.4 M²
PLAN 1.ETASJE
BALKONG
1:50
1 2. 03. 93
Y stikk
X lampe/stikk
E stikk kokn
B Bryter
R Ringeledning
RK1
veggboks
Endeisolasjon
400
(UTVIDELSE.)
706
641
614
VASK.
VED
MAT
GANG
KJELLER
HOBBY
BK.
TEGNINGEN MÅ IKKE BENYTTES UTEN VÅR TILLATELSE JFR. LOV



FASADE MOT. ØST



FASADE MOT. VEST

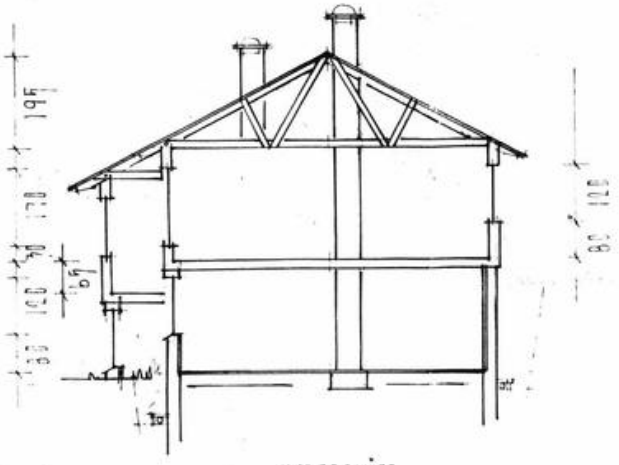
1:100

ILIE C.F. 6-7-65. 60-131

/ KNUT TUGLESTEN, ROALSØY.



1 2. 03. 93



TVERRSNITT

Stavanger Kommune
KOMMUNALAVDELING
12. 03. 93

414-
207
—

414-
231
1851
2152
2 04/50

2 . 86 M² LEIEAREAL

BRØDRENE FJOGSTAD A/S		M: 1:100	BEGRENSNING:
ILIE	SANDNES	CF. 6-7-65	TEGN. NR.: 60-131

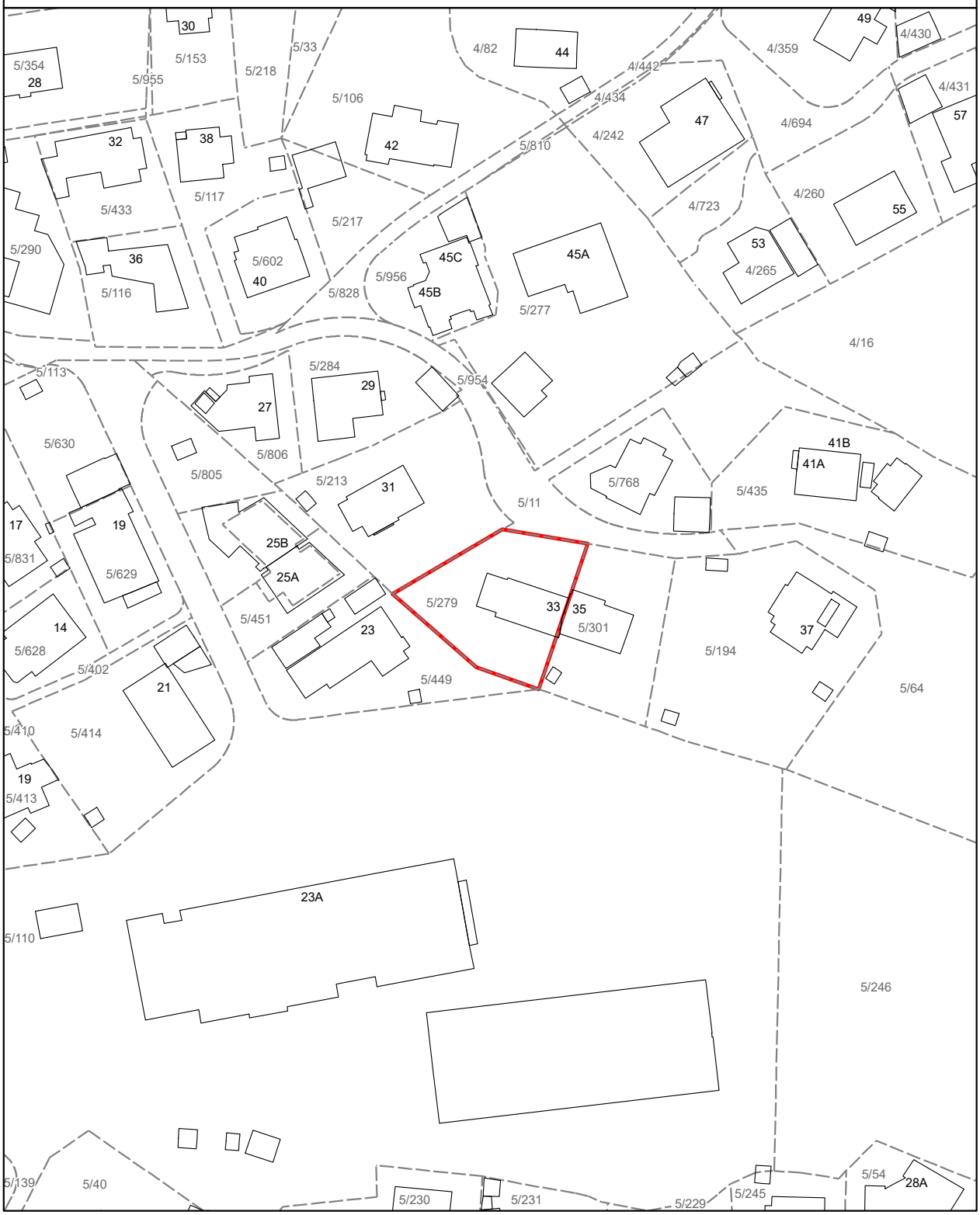
KRISTIANSEN / V. TIGLESTEN

Kommuneplan under behandling

Adresse: Nordvikveien 33, 4085 HUNDVÅG
Gnr/Bnr: 5/279/0/0
Dato: 2026-10-16 Planident: KP 2027-2042
Målestokk: 1:1,000 Ikrafttredelsesdato:

Stavanger kommune

N

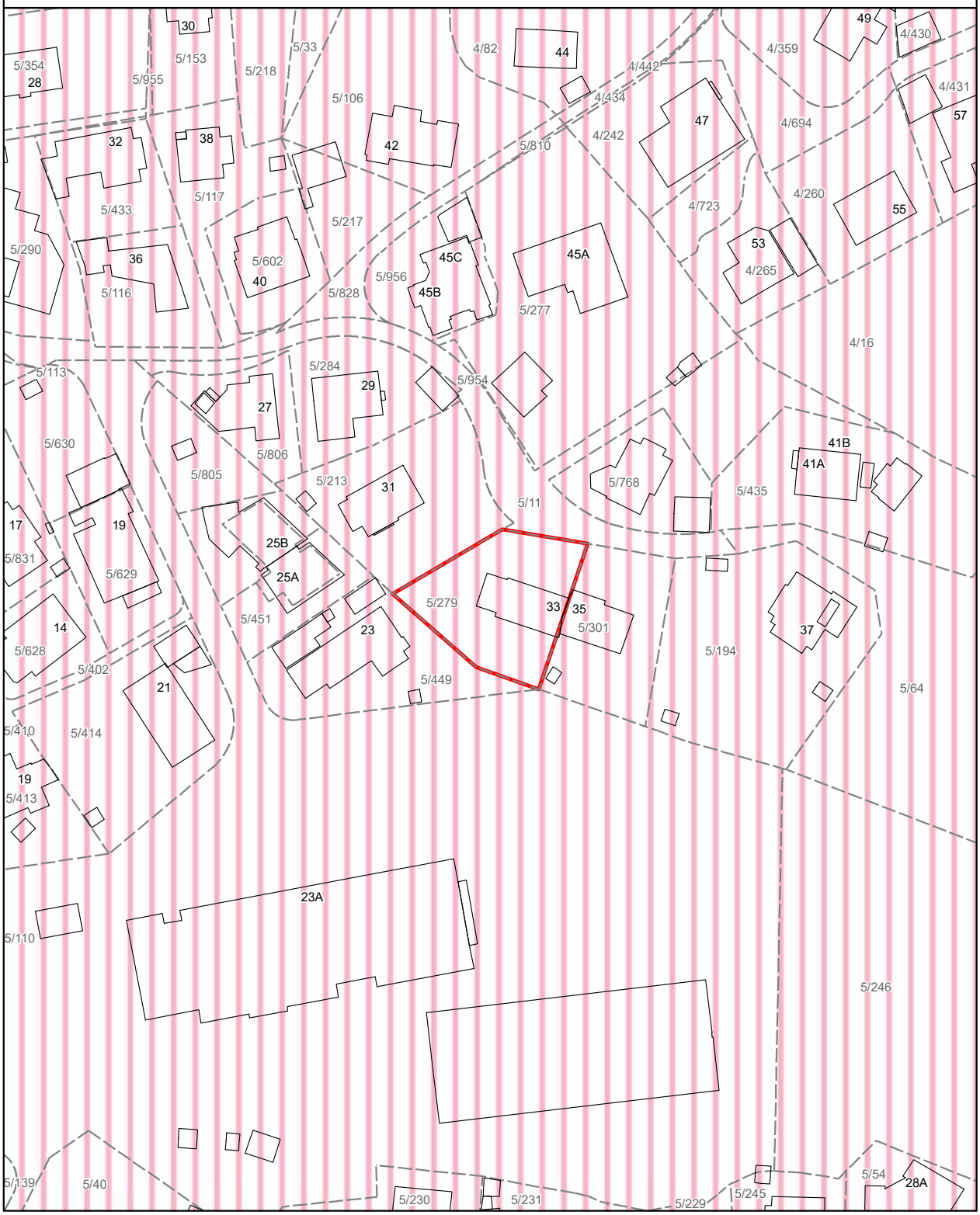


Reguleringsplan under behandling

Adresse: Nordvikveien 33, 4085 HUNDVÅG
Gnr/Bnr: 5/279/0/0
Dato: 2026-10-16 Planident: 2819
Målestokk: 1:1,000 Ikrafttredelsesdato:

Stavanger kommune

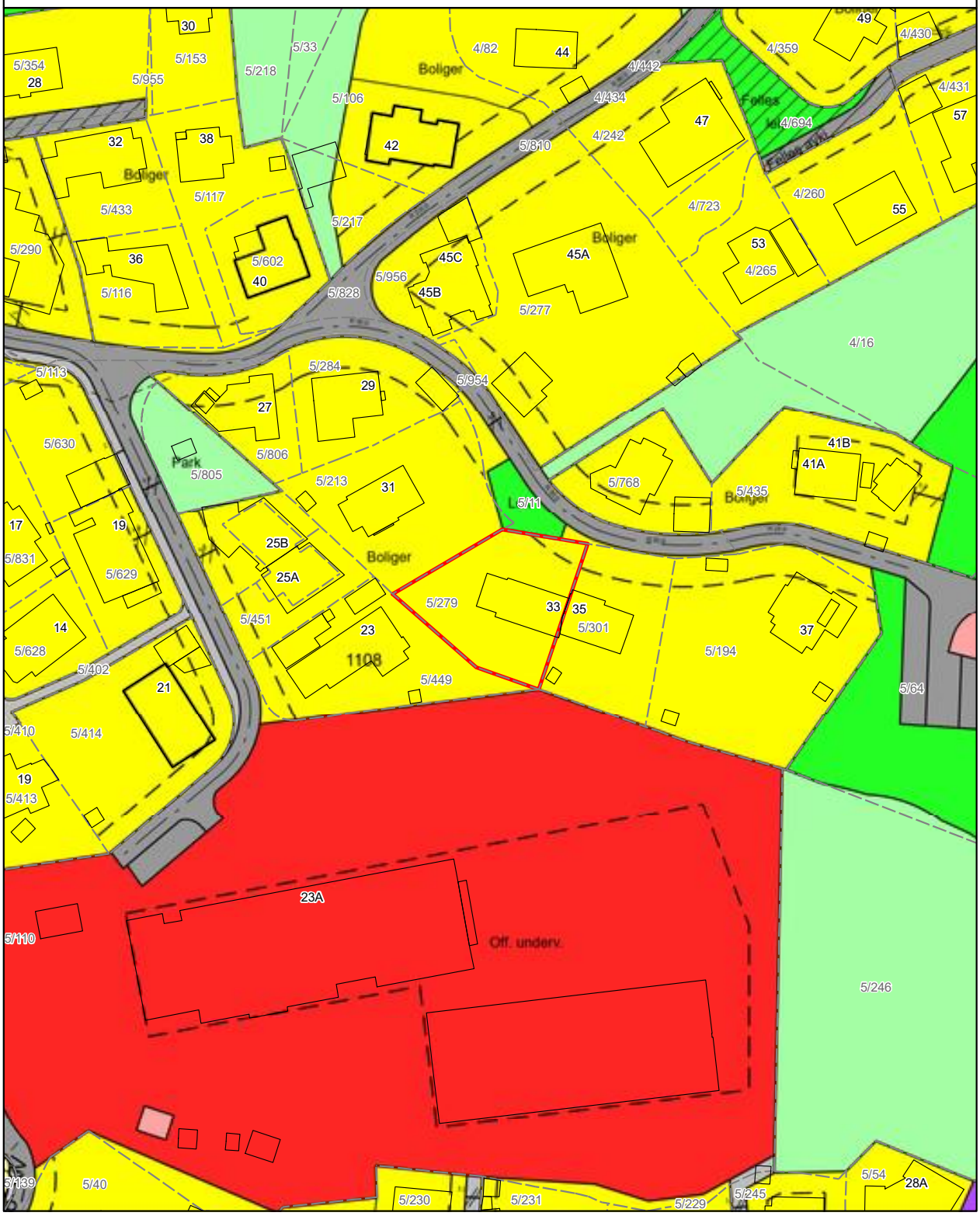
N



Reguleringsplan på grunnen

Adresse: Nordvikveien 33, 4085 HUNDVÅG
Gnr/Bnr: 5/279/0/0
Dato: 2026-10-16 Planident: 1108
Målestokk: 1:1,000 Ikrafttredelsesdato: 8.12.1986

Stavanger kommune



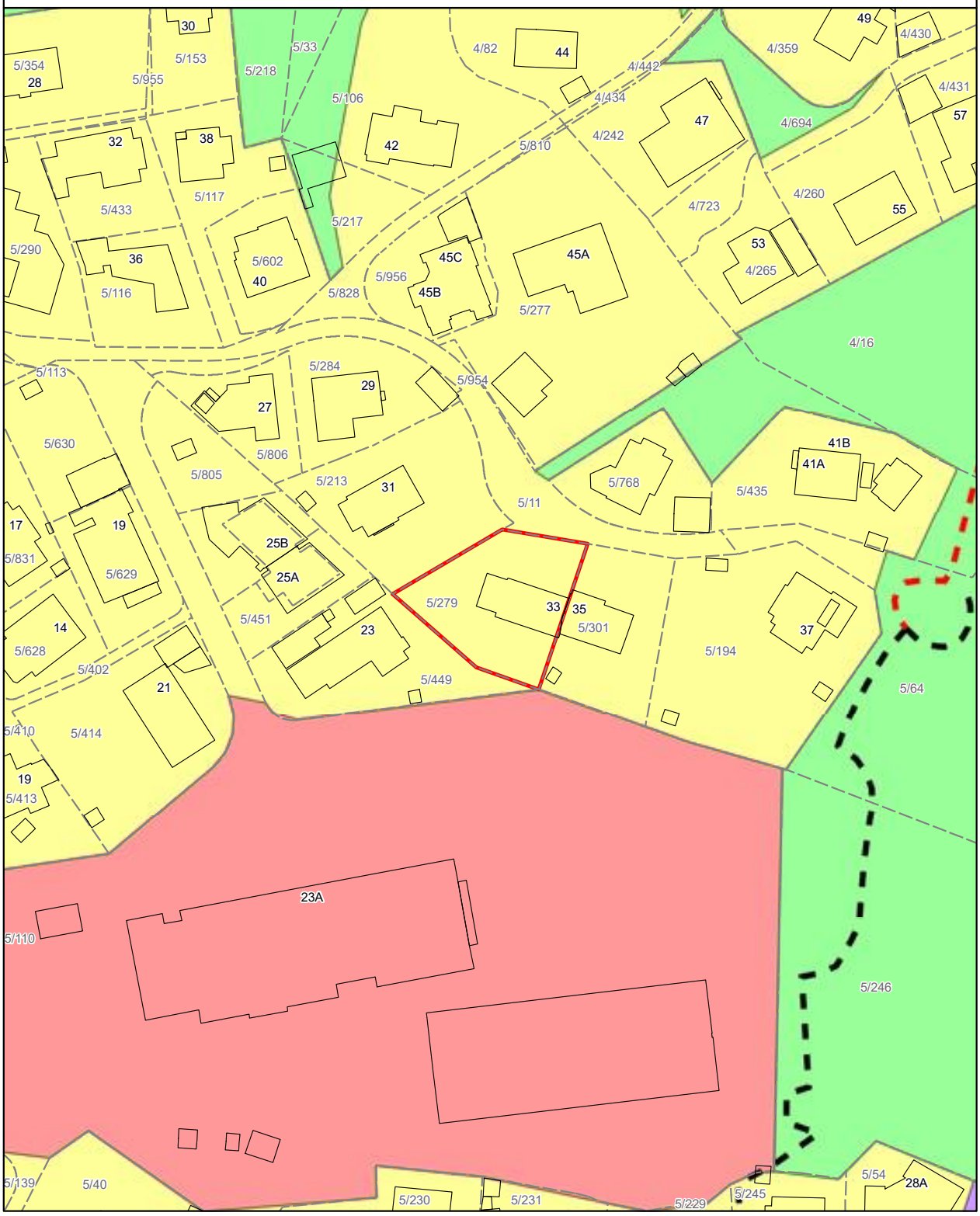
Kommuneplan

Adresse: Nordvikveien 33, 4085 HUNDVÅG
Gnr/Bnr: 5/279/0/0
Dato: 2026-10-16
Målestokk: 1:1,000

Planident: KP 2023-2040
Ikrafttredelsesdato: 28.6.2024

Stavanger kommune

N



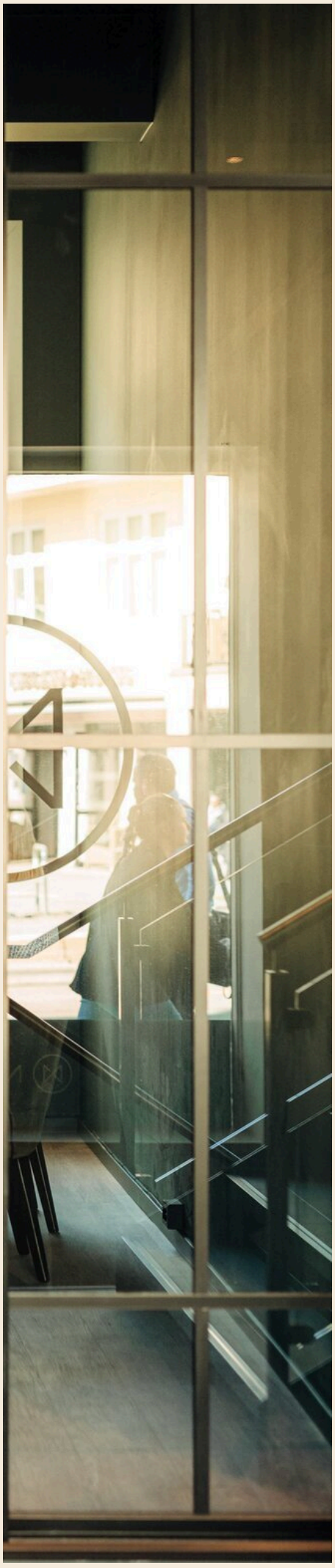
Velkommen til

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.

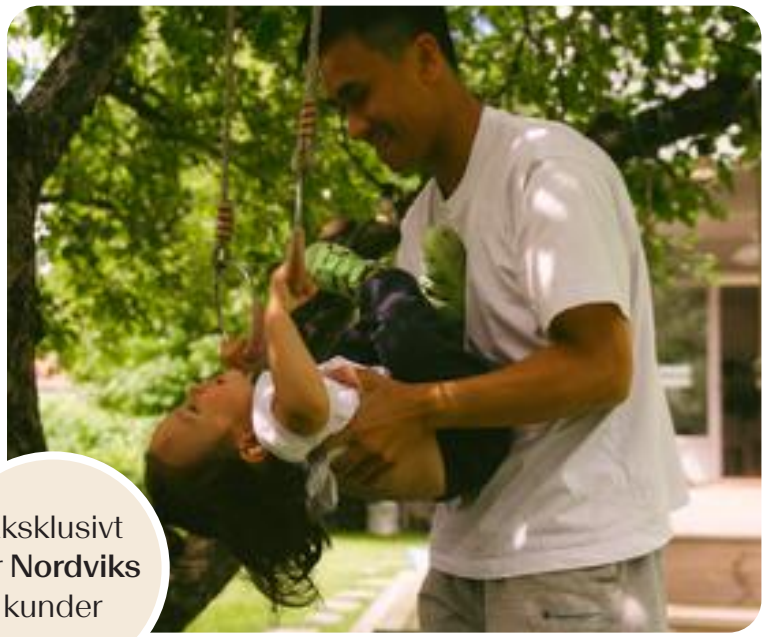
Lars Hertervigs gate 3, 4005 STAVANGER
stavanger@nordvikbolig.no



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: 43-0319/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Nordvikveien 33 4085 HUNDVÅG
Matrikkel: Gnr 5, bnr 279 (ideell andel 1/1) i Stavanger kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

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

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

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

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

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

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

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



Denne boligen er presentert av:

Michael DeCourcy Boxill Knutsen

Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Stavanger
m.boxill@nordvikbolig.no
915 42 477