NORDVIK

Vikedalsgata 24

4 soverom | 149 kvm | Tomannsbolig



Velkommen til

Vikedalsgata 24

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
33	Om boligen
46	Nabolagsprofil
47	Tilstandsrapport
71	Egenerklæringsskjema
77	Andre vedlegg
79	Kontaktinfo
82	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
85	Forbrukerinformasjon om budgivning
86	Budskjema

Salgsoppgave produsert 09.10.2026









Nøkkelinformasjon

Sjarmerende tomannsbolig med to godkjente boenheter | Sentralt på Storhaug | Skjermet bakgård | Gode utleiemuligheter

Prisantydning	**6 750 000,-**
Omkostninger	**169 840,-**
Totalpris	**6 919 840,-**
BRA-i	**149 kvm**
Soverom	**4**
Boligtype	**Tomannsbolig**
Byggeår	**1910**
Eierform	**Eiet**

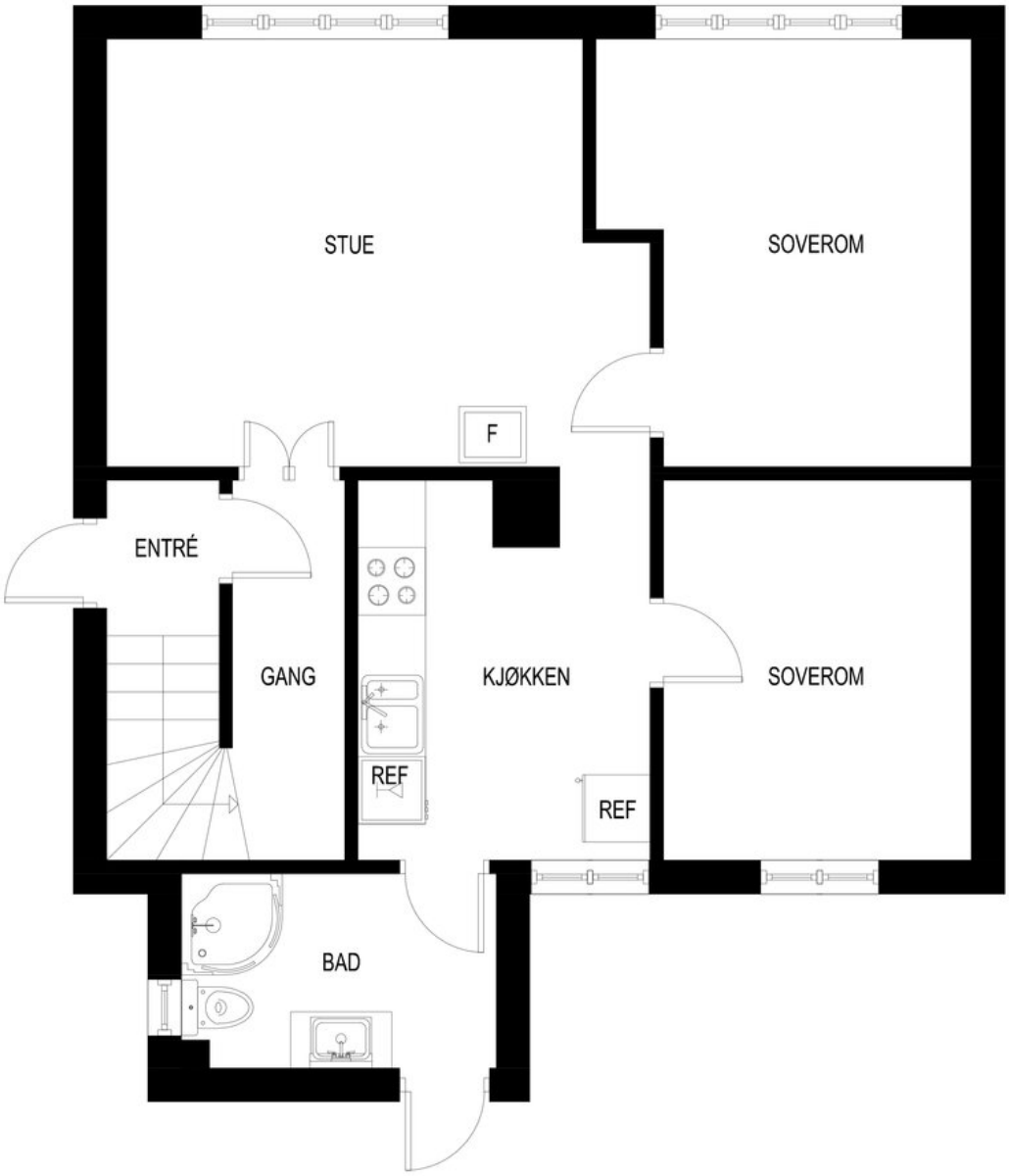
Kort fortalt

Vikedalsgata 24 er en sjarmerende tomannsbolig med to godkjente, horisontaldelte boenheter og attraktiv beliggenhet på Storhaug, i kort avstand til Stavanger sentrum. Boligen har bevart mye av sitt opprinnelige særpreg, med god takhøyde, takrosetter og ildsted i begge leilighetene. Eiendommen har i tillegg innredet loft, kjeller med vaskerom og boder, garasje og en skjermet bakgård. Her ligger alt til rette for å bo i den ene enheten og leie ut den andre, eller for utleie av begge.

- Bad, to soverom og kjøkken/stue i hver boenhet
- Skjermet bakgård med formiddagssol
- Klassiske detaljer som takhøyde og takrosetter
- Ildsted i begge leilighetene
- Garasje og privat innkjørsel
- Kjeller med vaskerom og god bodplass
- Sentralt på Storhaug, gangavstand til sentrum

Planløsning

1. Etasje
BRA-i: 63 kvm
Total BRA: 79 kvm



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

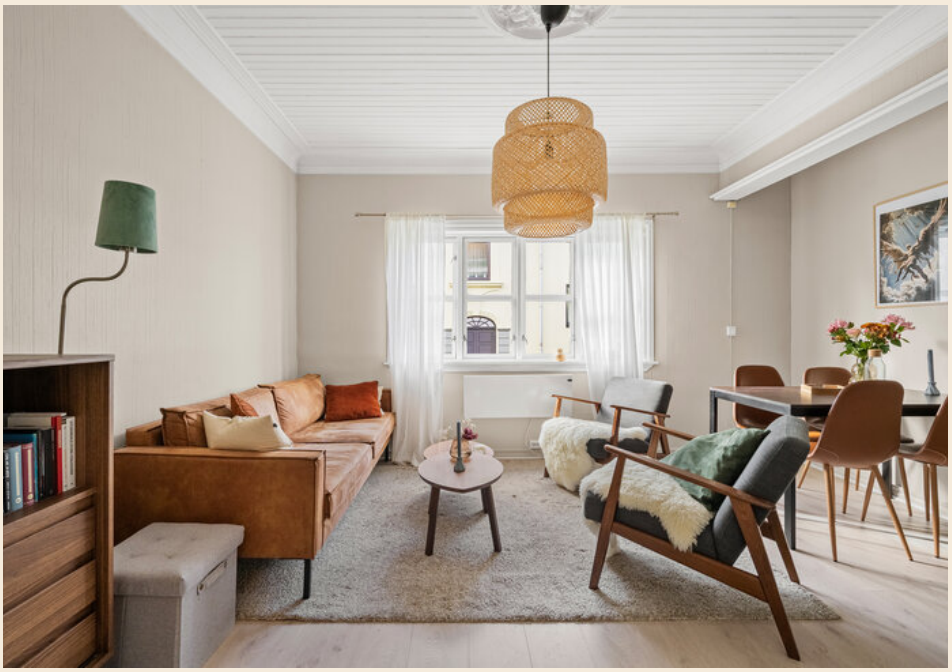
Nordvik Stavanger v/Thomas Birkeland har gleden av å presentere Vikedalsgata 24! Foto:





Store vindusflater slipper inn rikelig med dagslys, og den romslige planløsningen gir fleksible møbleringsmuligheter.

Stuen har god takhøyde, takrosett og hvitmalt panel i himlingen.














52
TING Å
GJØRE
MENS DU
SITTER
PÅ DO


50 Jahre
Vespa
PIRELLI

Soverom



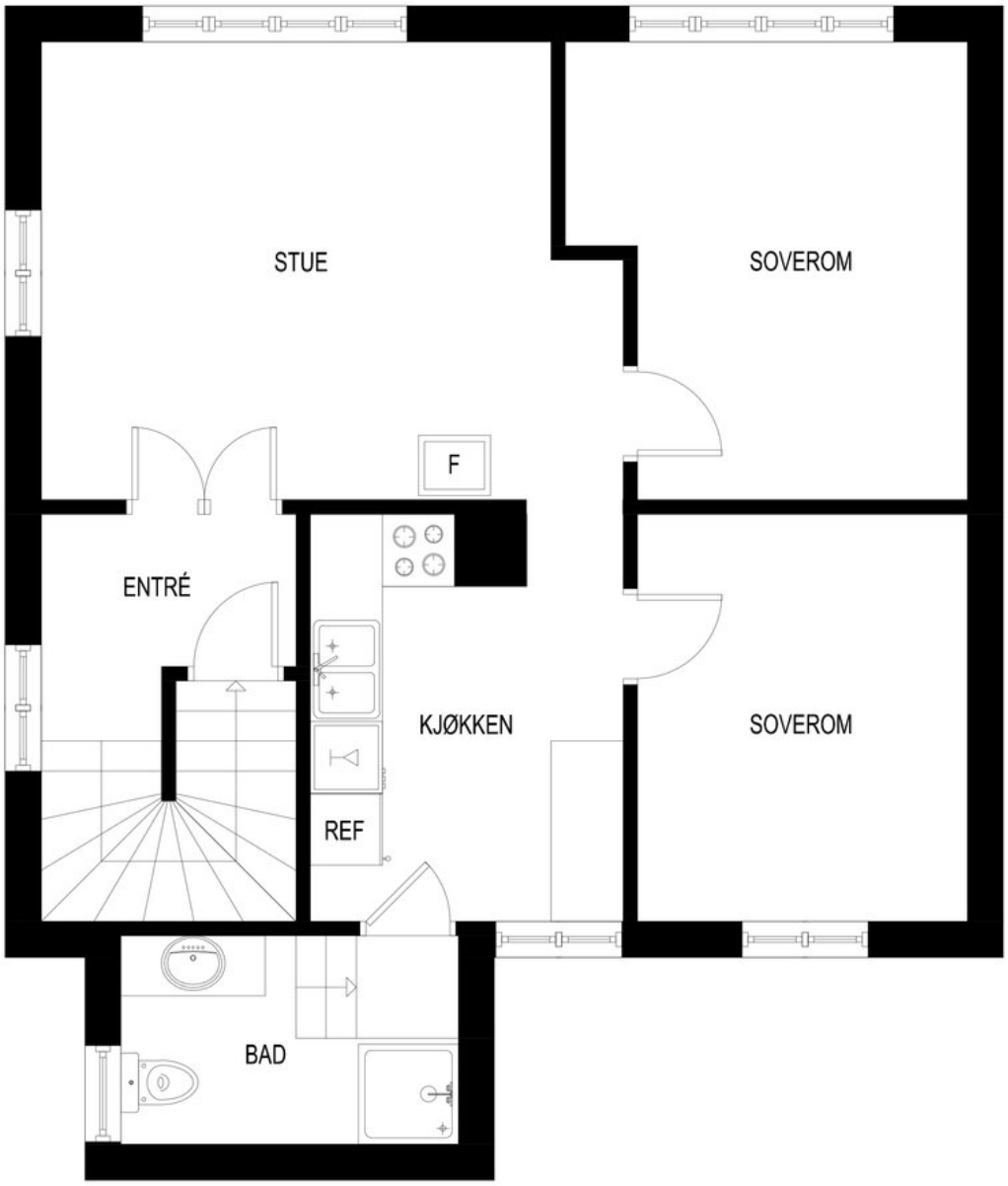


Soverom to, i dag innredet som hjemmekontor og TV-krok.



Planløsning

2. Etasje
BRA-i: 63 kvm
Total BRA: 63 kvm



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

Lysinnslipp fra to sider og en sosial løsning med både salong og spisegruppe.





Hjørnesofaen med utsyn mot den klassiske bebyggelsen i gaten.

Parkett på gulv og en eldre støpejernsovn som gir karakter.





Dobbel porselensvask og furugulv gir en lun atmosfære, med grønt utsyn mot bakgården.





Kjøkkenet i landlig stil har profilerte fronter, heltre benkeplate og sjakkmønstrede fliser over benken.







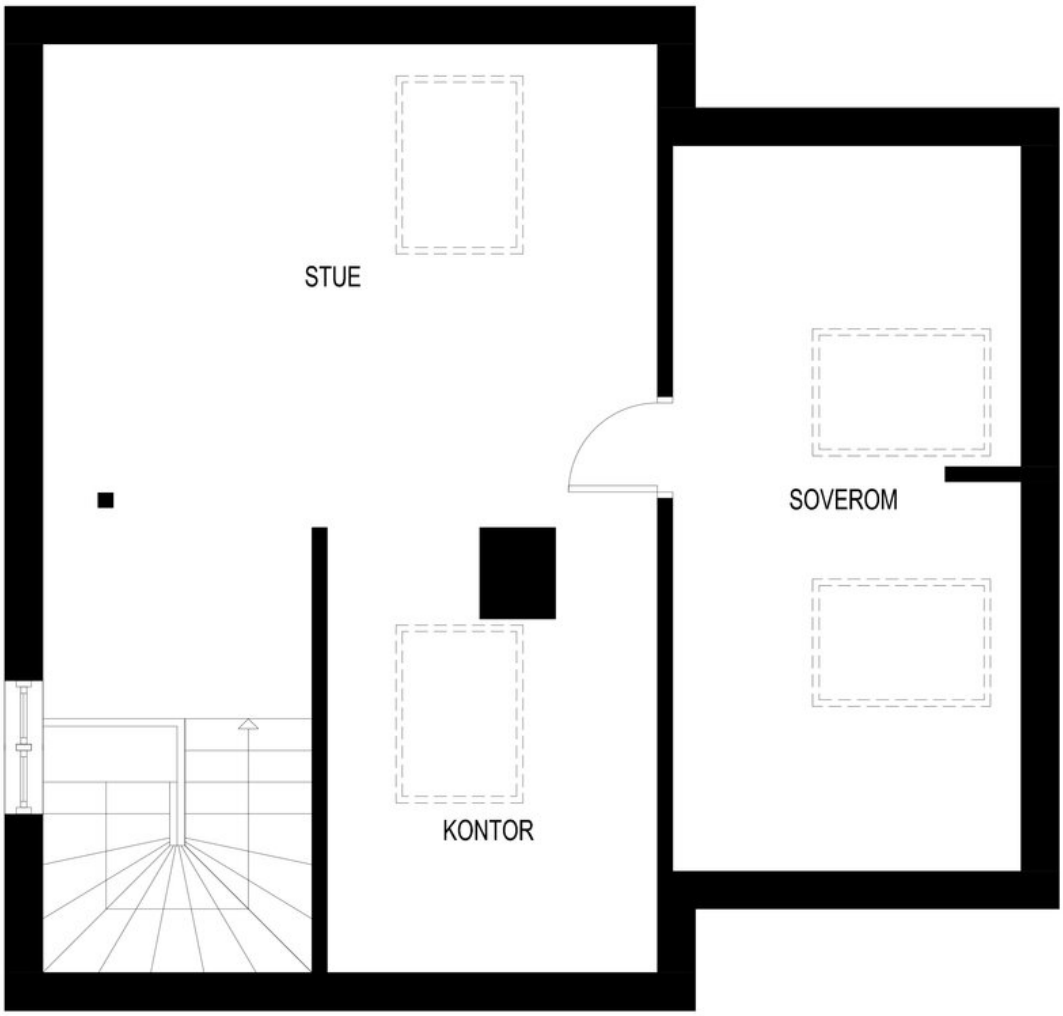






Planløsning

3. Etasje
BRA-i: 23 kvm
Total BRA: 23 kvm



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

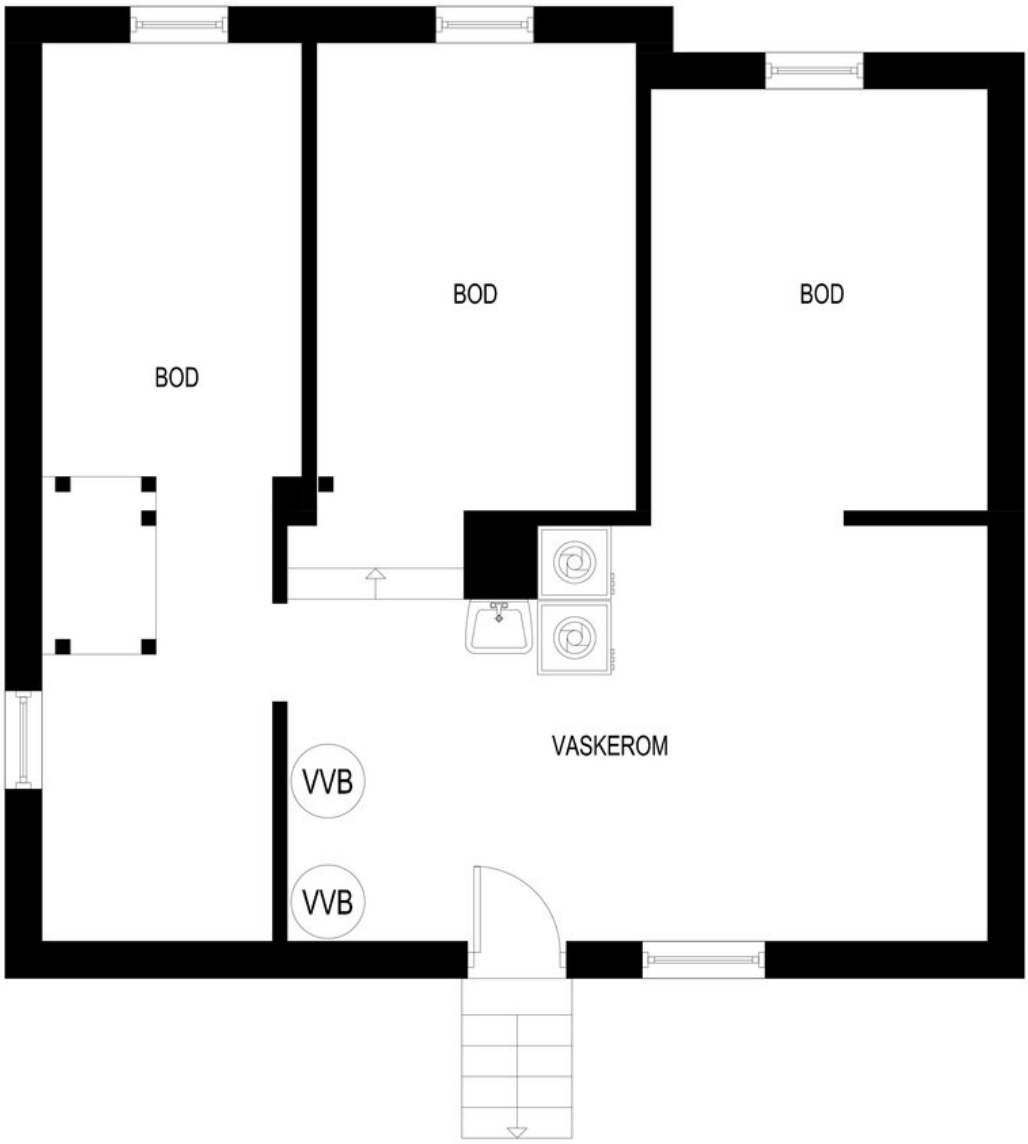






Planløsning

Underetasje
Total BRA: 52 kvm



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


OSO











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
43-0299/26

Boligtype og eierform
Tomannsbolig (Eiet)

Adresse og betegnelse
Vikedalsgata 24, 4012 STAVANGER
Gnr 55, bnr 1525 (ideell andel 1/1) i Stavanger kommune

Selger
Magnus Vignisson

Kjøpesum og omkostninger
6 750 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
168 750,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
169 840,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
189 540,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
6 919 840,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
6 939 540,- (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
1910

Etasje
4

Antall soverom
4

Arealer
BRA-i: 149 kvm
BRA-e: 68 kvm
Totalt BRA: 217 kvm

Beskrivelse:

1. etasje:
BRA-i: 63 kvm. Entré/trapp, gang, stue, kjøkken, bad/vaskerom, soverom, soverom.
BRA-e: 16 kvm. Garasje.
Total BRA: 79 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 63 kvm. Trapperom/gang, stue, kjøkken, bad/vaskerom, soverom, soverom.
Total BRA: 63 kvm.

3. etasje:
BRA-i: 23 kvm. Tilleggsdel innredet som trapperom, stue, allrom.
Total BRA: 23 kvm.

Underetasje:
BRA-e: 52 kvm. Entré/kjellerom, vaskerom, uinnredet kjellerrom.
Total BRA: 52 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Vinduer i boligen soverom 1 et, 2 et, og loft er for små i forhold til lys og rømningvei etter forskriftene. På generelt grunnlag anbefales ikke rømning via takvinduer (selv om disse tilfredsstiller krav til størrelse)

Solforhold
Bakgården har et hyggelig uteområde hvor man kan nyte solen frem til rundt 13, selvfølgelig litt +- mtp hvor høyt sola står på årstiden også
er det ettermiddags/kveldssol på fremsiden ifølge selger.

Innhold
Kjeller: Entré/kjellerom, vaskerom, uinnredet kjellerrom.
1. etasje: Entré/trapp, gang, stue, kjøkken, bad/vaskerom, soverom, soverom.
2. etasje: Trapperom/gang, stue, kjøkken, bad/vaskerom,

soverom, soverom.
Loft: Tilleggsdel innredet som trapperom, stue, allrom.

Standard
1. etasje:
Fra entreen åpner boligen seg mot en lys og innbydende stue med god takhøyde, takrosett og hvitmalt panel i himlingen. Store vindusflater slipper inn rikelig med dagslys, og planløsningen gir fleksible møbleringsmuligheter. Vedovnen sørger for lun varme på kalde dager.

Kjøkkenet har hvite, glatte fronter, mørk benkeplate og integrert stekeovn, platetopp og oppvaskmaskin. Et høyt vindu over arbeidsbenken gir godt lysinnslipp, og herfra er det direkte adkomst til badet. Badet har flislagte vegger i en tidløs, nøytral stil og er utstyrt med dusjkabinett, toalett, servantskap med skuffer og speil med belysning. Egen utgang fører rett ut til uteområdet.

Etasjen har to soverom av god størrelse. Det ene er i dag er innredet som hjemmekontor og TV-krok.

2. etasje
Stuen får lys fra to sider og har en sosial løsning med både salong og spisegruppe. Parkett på gulvet og en eldre støpejernsovn gir rommet karakter, og fra sofakroken er det utsyn mot den klassiske bebyggelsen i gaten.

Kjøkkenet er holdt i landlig stil med profilerte fronter, heltre benkeplate, dobbel porselensvask og sjakkmønstrede fliser over benken. Furugulvet gir en varm atmosfære, og vinduet vender mot det grønne i bakgården. Baderommet har bred servantinnredning med sort benkeplate og nedfelt vask, samt stort speil med vegglamper på hver side.

Etasjen har to soverom av god størrelse.

Loftsetasjen:
Loftstuen har synlige bjelker i naturlig treverk og overlys fra takvindu. Her er det også innredet en soveplass og en kontorplass.

Kjeller:
I kjelleren ligger vaskerom med opplegg for vaskemaskin, samt boder med god lagringsplass for sesongutstyr.

Innvendige overflater:
Det er gulvbord, laminat og betong på gulv, malte tapetserte vegger og malt panel, hvite takplater i tak.
Det er tapetserte, malte, panelte vegger og malte, tapetserte og hvite takplater i tak.
Etasjeskillere (gulv mellom etasjer) er ikke en del av det som undersøkes i tilstandsrapporten. Det er derfor ikke utført målinger
eller analyser av etasjeskillere.
Radonkrav var ikke relevant på byggeåret.
Pipe med brannmur, ved/koksovn og kobberplate på gulv i 1 et, og 2 et. Utvendig pipe er beslaglagt.

Det er registrert noe salt- og fuktutslag på yttervegger i kjeller.
Tresøyle står direkte på betong. Det er observert spor etter stripete borrebiller og flyvehull fra borebiller i treverket. Det er ikke dokumentert om det er aktivitet, og det anbefales kontroll av egnet firma. Luftavfukter var plassert i kjeller på befaringsdagen.
Gulvet under badet har stubbloftskonstruksjon, med begrenset lufting og råte i stendere i yttervegg mot garasje.
Det anbefales å isolere rundt vannrør og avløpsrør under gulvet på badet.
Trapper fra byggeåret med rekkverk uten håndrekke på vegg.
Innvendige dører, noe justeringer, smøring av låsemekanisme må alltid beregnes alt etter årstid.

Tekniske installasjoner:
Vannrør i kobber fra byggeåret.
Avløpsrør i støpejern og PVC.
Kjøkkenvifter med kullfilter og el-vifte på bad.
Varmtvannsbereder på 198 liter fra 2024 med stoppekrane.
Varmtvannsbereder på 198 liter fra 2014 med stoppekrane.
Automatsikringer i el skap 1 et, og 2 et, fra 2016.
Det er brannvarslere og brannslukkingsapparat i leiligheten.

Parkering
Garasje medfølger, men er ikke plass til en vanlig bil da inngangs trapp blokkerer.

Modernisering og påkostninger
Selger informerer om følgende moderniseringer og påkostninger:
2024: fikset lite parti på orginal gulv med nye planker og lagt ny laminat oppå inne i stue og på kjøkken, laget benk på kjøkken over den
nye oppvaskemaskinen (var ikke satt opp muligihet for oppvaskmaskin før jeg tok over). lister på gulv.
2024

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei
Eventuell kommentar: Syns og huske at tak er ganske nytt.

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: ACOM ELEKTRO AS, ny kurs til kjøkken, la opp stikkontakt til vaskemaskin og en på
kjøkkenbenk.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Nei
Eventuell kommentar: Anlegget er lagt av fagfolk i begge leiligheter, men vet ikke om det er gått igjennom i ettertid.

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
Ja
Beskriv: Det er et gammelt hus, så litt skjeve gulv vil det nok være. Vet det er litt ujevnt rundt pipe oppe i 3 etasje.

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?
Nei
Eventuell kommentar: Tett sluk på do i 2 etasje, rensket.

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?
Ja
Er rommene som benyttes til utleiedel/leilighet/hybel godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?
Ja

21.1 Er utleiedelen godkjent som egen boenhet hos bygningsmyndighetene?
Ja
Beskriv: Godkjent horisontaldelt bruksenheter, kommune nr: Grunneiendom 1103 Stavanger - 55/1525/0/0

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Ja
Oppgi type rapport og årstall: Det ble gjort en tilstandsrapport i 2024 på denne boligen.

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Ja
Hvilket dokument og når er målingen foretatt?
Salgsoppgave og tilstandsrapport i 2024

Bygningssakkyndig
Sæve Takst As

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

Taktekking består av betongstein som ligger bra uten mangler av enkeltstein.
Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra takfot i stige, er vurderingen begrenset av dette. Det er
ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det
ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse på taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold. Renner og nedløp i plast, luftehatter og beslag i sink, fabrikatet har en tendens til å lekke i skjøter. Jevnlig rensing av renner anbefales. Det var oppholdsvær på befaringsdagen og ingen tegn til lekkasje.
Takkonstruksjonen er ikke fullt ut synlig, men det er observert noe svai og setninger fra utsiden.
Yttervegg av laftet plankvegger, platet og tapetsert/malt på innsiden. Asfaltplater, lekter og liggende kledning.
Den ene fasaden mot nabo er vanskelig og delvis umulig å kontrollere grunnet manglende tilkomst.
Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng.
Vannstokken har stedvis råteskader.
Vinduer med to lags glass stort sett ifra 1985 og 1990.
Det ble oppdaget punkterte takvinduer på befaringsdagen og man må påregnes og skifte vinduene etter hvert da det er fare for at flere
punkteringer kan forekomme.
Takvinduer med råte i ett vindu og punktert glass i de resterende vinduer.
Teak hoveddør, kjellerdør alder ukjent. Terrassedør fra 2014.
Redwood garasjeport og liten malt dør.
Delvis defekt pakning på dør i bad i 1.etasje.
Det er belegningstein bak boligen med noe skjevheter og setninger.
Hovedtrapp i betong med rekkverk.
Trapp i imp tre fra bad 1 et, med rekkverk rundt platting men mangler rekkverk i trapp.
Kjellertrapp i betong mangler rekkverk.
Rekkverk mellom nabo med råte ved inngang og nederste bord for nær bakkenivå.

Bygningsdeler som har fått TG2:
Utvendig - Taktekking
Vurdering av avvik:
Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år.
Konsekvens/tiltak
Vanntett sjikt og betongstein har oversteget sin garantitid. Det anbefales å vurdere tilstanden nærmere og planlegge utskifting av taktekking for å unngå risiko for lekkasjer og følgeskader på underliggende konstruksjoner. Begrenset inspeksjon fra takfot gir økt

usikkerhet om faktisk tilstand, og det anbefales derfor at en fagperson foretar en grundigere vurdering av taket under sikre forhold. Det anbefales å få taket undersøkt nærmere av fagperson under sikre forhold, for å avdekke eventuelle skader som ikke er synlige fra takfot. Eldre vanntett sjikt har økt risiko for slitasje og lekkasjer, noe som kan føre til fuktskader i underliggende konstruksjoner.

Utvendig - Nedløp, beslag og skorsteiner over tak
Vurdering av avvik:
Takrenner og nedløp har oversteget sin garantitid.
Konsekvens/tiltak
Takrenner og nedløp bør følges opp med jevnlig kontroll og vedlikehold, og vurderes for utskifting ved tegn til lekkasje eller funksjonssvikt. Konsekvensen av å ikke utbedre kan være vanninntrenging og fuktskader på byggets konstruksjon.

Utvendig - Takkonstruksjon/Loft
Vurdering av avvik:
Loftet er ikke tilgjengelig for inspeksjon og det mangler dokumentasjon på utførelsen.
Konsekvens/tiltak
Begrenset inspeksjonsmulighet gir usikkerhet om tilstanden, og eventuelle skjulte feil eller skader kan ikke utelukkes. Det bør fremskaffes dokumentasjon på utførelsen av takkonstruksjonen, og det anbefales å gjøre nærmere undersøkelser for å avdekke eventuell skade eller feil. Det er ukjent om konstruksjonen er etterisolert. Ved oppføringstidspunktet ble det ikke benyttet isolasjon. Ved etterisolering av denne typen konstruksjoner (åsekonstruksjoner og eldre konstruksjoner med sperr) vil det også være behov for ventilering av konstruksjonen. Manglende ventilering kan føre til kondens og videre til fukt- og råteskader

Utvendig - Yttervegger/Veggkonstruksjon
Vurdering av avvik:
Det er påvist spredte råteskader i den liggende bordkledningen. Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Konsekvens/tiltak
Råteskadet bordkledning bør skiftes ut.
Manglende lufting kan føre til opphopning av fukt, med risiko for råte- og fuktskader i kledning og underliggende konstruksjon.
Det bør etableres tilstrekkelig lufting i nedre kant av kledningen mot grunnmur for å sikre god uttørking og redusere risikoen for fuktskader og råte i konstruksjonen. Manglende lufting kan føre til oppfukting av treverket og på sikt gi skader på både kledning og underliggende konstruksjon. Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen. Råteskadet trekledning må skiftes ut. Lokal utbedring bør foretas for å øke avstanden mellom terreng og bordkledning.

Utvendig - Ytterdører
Vurdering av avvik:
Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.
Konsekvens/tiltak
Det bør utføres overflatebehandling og lokal utbedring av skader på karmene for å hindre videre forvitring og fuktopptak. Sprekker og værslitasje kan føre til redusert beskyttelse mot fukt, som på sikt kan gi råteskader og redusert levetid på dørene.

Tekniske installasjoner - Innvendige vannledninger
Vurdering av avvik:
Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
Konsekvens/tiltak
Det anbefales å planlegge utskifting eller oppgradering av rørsystemet for å sikre videre driftssikkerhet. I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør. Kobberrør med skjøter eldre enn 33 år bør vurderes for utskifting, da det er økt risiko for lekkasjer og vannskader som følge av alder og slitasje. Videre bruk av rørene medfører usikkerhet rundt fremtidig funksjon og kan gi uforutsette kostnader ved eventuelle skader.

Tekniske installasjoner - Innvendige avløpsrør
Vurdering av avvik:
ABS plastrør er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon. Støpejernsrør før 1990 er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
Konsekvens/tiltak
Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. · Det anbefales å få gjennomført en kontroll av avløpsrørene av fagperson, og vurdere utskifting ved behov. Konsekvensen av å ikke utbedre kan være lekkasjer og påfølgende fuktskader, da eldre rør har økt risiko for svikt. Støpejernsrørene bør kontrolleres jevnlig og det må påregnes utskiftning ved tegn til lekkasje eller funksjonssvikt. Konsekvensen av å ikke utbedre er økt risiko for lekkasjer og påfølgende fuktskader, da eldre rør kan svikte plutselig.

Tekniske installasjoner - Varmtvannsbereder/tank
Vurdering av avvik:
Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
Konsekvens/tiltak
Det anbefales å få kontrollert og utbedret el-tilkoblingen av autorisert fagperson i henhold til gjeldende forskriftskrav. Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift for varmtvannsbereder. Konsekvensen av manglende forskriftsmessig tilkobling er økt risiko for varmgang og brann.

Tomteforhold - Fuktsikring og drenering
Vurdering av avvik:
Fuktsikring som er utført i henhold til standarden/anbefalinger frem til 1990-tallet er eldre enn 25 år, og har derfor usikker fremtidig funksjon.
Konsekvens/tiltak
Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende. Tiltak for

redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.

Tomteforhold - Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering
Vurdering av avvik:
Vannledningstype er ukjent og det er derfor vanskelig å evaluere usikkerhet ift. fremtidig funksjon.
Avløpsledningstype er ukjent og det er derfor vanskelig å evaluere usikkerhet ift. fremtidig funksjon.
Konsekvens/tiltak
Usikker vannledningstype gir økt risiko for uforutsette feil, lekkasjer eller redusert levetid, og gjør det vanskelig å planlegge drift, vedlikehold og utskifting. Det anbefales å innhente dokumentasjon på vannledningstype, eventuelt gjennomføre kamerainspeksjon eller annen egnet undersøkelse for å avklare tilstand og materiale. Konsekvensen av manglende kunnskap om vannledningstype er økt usikkerhet rundt levetid, funksjon og risiko for plutselige skader eller lekkasjer, noe som kan medføre uforutsette kostnader og skader på eiendommen. Usikker avløpsledningstype gir økt risiko for uforutsette feil, lekkasjer eller redusert levetid, og gjør det vanskelig å planlegge drift, vedlikehold og utskifting. Det anbefales å gjennomføre kamerainspeksjon eller utvendig graving for å avdekke type og tilstand på avløpsledningene. Konsekvensen av manglende kunnskap om ledningstype og tilstand er økt risiko for uforutsette skader, funksjonssvikt og kostbare reparasjoner i fremtiden.

Kjøkken - Etasje 1 - Kjøkken - Overflater og innredning
Vurdering av avvik:
Frontdøren under vasken har malingsavflassing.
Konsekvens/tiltak
Frontdøren under vasken bør utbedres eller males på nytt for å hindre videre forringelse av overflaten og for å opprettholde kjøkkenets funksjon og estetikk. Dersom skaden ikke utbedres, kan det føre til ytterligere slitasje og redusert levetid på innredningen.

Kjøkken - Etasje 1 - Kjøkken - Avtrekk
Vurdering av avvik:
Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.
Konsekvens/tiltak
Kun kullfilterventilator uten mekanisk avtrekk medfører at fukt, matos og fettpartikler ikke føres ut av boligen. Dette kan gi dårlig inneklima, økt fuktbelastning og opphopning av fett i rommet.

Våtrom - Etasje 1 - Bad/vaskerom - Dokumentasjon for våtrom
Vurdering av avvik:
Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.
Konsekvens/tiltak
Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages. Det anbefales og innhente dokumantasjon hvis mulig.

Våtrom -Etasje 1 - Bad/vaskerom - Overflater, vegger og himling
Vurdering av avvik:
Våtromsplater er ikke montert fagmessig.
Konsekvens/tiltak
Det må foretas lokal utbedring. Våtromsplater er ikke montert fagmessig, og det mangler fuge mellom plate og avslutningslist. Det anbefales at monteringen utbedres av fagperson, og at nødvendige fuger etableres for å sikre tilstrekkelig fuktsperre.

Våtrom - Etasje 1 - Bad/vaskerom - Overflater gulv
Vurdering av avvik:
Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.
Konsekvens/tiltak
Det bør vurderes tiltak for å utbedre fallforholdene til sluk, for å redusere risikoen for vannansamling på gulvet og mulig fuktskade i konstruksjonen. Manglende tilfredsstillende fall kan føre til at vann ikke ledes effektivt til sluk, noe som øker faren for lekkasjer og skader på omkringliggende bygningsdeler

Våtrom - Etasje 1 - Bad/vaskerom - Ventilasjon
Vurdering av avvik:
Våtrommet mangler tilluftsventilering. For at ventilasjonen skal fungere, må luft både trekkes ut (avtrekk) og slippes inn (tilluft). Hvis det mangler tilluft, får ikke luften sirkulert skikkelig.
Konsekvens/tiltak
Det bør etableres tilluft til våtrommet. Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Kjøkken - Etasje 2 - Kjøkken - Overflater og innredning
Vurdering av avvik:
Noe slitasje er observert i fronten på hjørneskapet og i seksjonen under vasken.
Konsekvens/tiltak
Det bør utføres lokal utbedring av slitasje i fronten på hjørneskapet og i seksjonen under vasken for å hindre videre forringelse og opprettholde funksjon og estetikk.

Våtrom - Etasje 2 - Bad/vaskerom - Dokumentasjon for våtrom
Vurdering av avvik:
Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.
Konsekvens/tiltak
Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages. Det anbefales og innhente dokumantasjon hvis mulig.

Våtrom - Kjeller - Vaskerom - Dokumentasjon for våtrom

Vurdering av avvik:
Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.
Konsekvens/tiltak
Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages. Det anbefales og innhente dokumantasjon hvis mulig.

Bygningsdeler som har fått TG3:
Utvendig - Vinduer og takvinduer/takluker/overlys
Vurdering av avvik:
Det er påvist råte på vinduer. Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket. · Vinduer har usikker fremtidig funksjon: Isolerglassruter eldre enn 35 år.
Konsekvens/tiltak
Det er viktig å utbedre eller skifte ut skadde vinduskomponenter. Omfanget av råteskadene bør vurderes, og det må sikres at årsaken til fuktpåvirkningen utbedres for å hindre videre skadeutvikling. Takvinduer med råte må skiftes ut for å hindre videre forringelse og risiko for vanninntrenging i konstruksjonen. Punkterte glass i de øvrige vinduene bør også byttes for å opprettholde isolasjonsevne og forhindre fuktskader. Manglende utbedring kan føre til økte vedlikeholdskostnader og redusert bokomfort. Slitte karmer og sprekker kan føre til redusert tetthet, fuktinntrenging og videre nedbrytning av treverket. Det anbefales å male vinduene utvendig for å beskytte treverket mot videre forvitring og fuktskader. Dersom sprekkene ikke utbedres, kan det føre til redusert isolasjonsevne, økt varmetap og risiko for råte- og fuktskader i karmene og omkringliggende konstruksjoner. Eldre isolerglass har økt risiko for punktering og redusert isolasjonsevne, med fare for varmetap og kondensproblemer. Vinduer med isolerglassruter eldre enn 35 år har usikker fremtidig funksjon og redusert levetid. Det bør påregnes økt behov for vedlikehold, og utskifting kan bli nødvendig for å unngå varmetap, redusert komfort og risiko for punktering eller fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.

Innvendig - Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)
Vurdering av avvik:
Det er påvist synlige fukt/råteskader i treverk i underetasje/kjeller og det er derfor ikke foretatt hulltaking.
Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
Konsekvens/tiltak
Det er viktig å avdekke omfanget av skadene, utbedre fuktkilden og gjennomføre nødvendige reparasjoner eller utskifting av skadet konstruksjon. Det må iverksettes tiltak for å utbedre årsak til fukt- og råteskadene samt utbedre skadene i treverket. Det anbefales kontroll av egnet firma for å vurdere eventuell aktivitet av borebiller, da dette kan medføre ytterligere skade på trekonstruksjonene. Isolering rundt vann- og avløpsrør under gulvet på badet bør utføres for å redusere risiko for frostskader. Konsekvensen av manglende utbedring er økt risiko for videre råte-, fukt- og insektsskader, samt redusert levetid og bæreevne i konstruksjonene. Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader. Det bør iverksettes tiltak for å utbedre fuktgjennomtrenging i kjellergulv og yttervegger, for å unngå videre fuktskader, råte og forringelse av konstruksjonen. Isolering rundt vann- og avløpsrør anbefales for å redusere risiko for frostskader og ytterligere fuktproblemer. Videre bør årsaken til fuktinntrengningen kartlegges og utbedres, for eksempel ved forbedring av drenering eller tetting av konstruksjonen. Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for råte, muggdannelse og skader på byggets bærekonstruksjon.

Våtrom - Etasje 2 - Bad/vaskerom - Generell
Vurdering av avvik:
Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Rekkverk må monteres i trappen på badet for å ivareta sikkerheten. Konsekvens/tiltak
Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres. Gulvbelegget bør skiftes ut og tettesjiktet utbedres, slik at det oppnås tilfredsstillende tetthet rundt sluk og rørgjennomføringer. Sprekker og hull i gulvbelegget rundt vannrør ved wc må utbedres for å hindre vannlekkasje til underliggende konstruksjoner. Avløpet fra dusjkabinettet bør kontrolleres og eventuelt omlegges slik at det er tett og i henhold til gjeldende forskrifter. Manglende eller utilstrekkelig tetting og feil utførelse medfører økt risiko for fukt- og vannskader i bjelkelag og tilstøtende konstruksjoner.

Våtrom - Kjeller - Vaskerom - Generell
Vurdering av avvik:
Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
Konsekvens/tiltak
Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres. Våtrommet bør oppgraderes med fuktsikre løsninger og tilfredsstillende ventilasjon for å tåle normal bruk etter dagens krav. Konsekvensen av manglende oppgradering er økt risiko for fuktskader, muggdannelse og skader på tilstøtende konstruksjoner.

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

Våtrom - Etasje 1 - Bad/vaskerom - Tilliggende konstruksjoner våtrom
Vurdering av avvik:
Hulltaking er ikke utført da bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør dette fysisk vanskelig eller ikke

gjennomførbart. Konsekvens/tiltak
Konsekvensen er at tilstanden i tilliggende konstruksjoner er usikker, og det kan finnes skjulte feil (f.eks. fukt eller skade).
Det er ikke utført hulltaking grunnet bygningsmessige forhold, noe som medfører usikkerhet om tilstanden bak overflater. Konsekvensen er at eventuelle skjulte skader eller fuktproblemer ikke kan utelukkes, og det er økt risiko for at slike forhold forblir uoppdaget. Videre undersøkelser bør vurderes dersom det oppstår tegn til fukt eller skade i fremtiden.

Våtrom - Kjeller - Vaskerom - Tilliggende konstruksjoner våtrom
Vurdering av avvik:
Hulltaking er ikke utført da bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør dette fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart. Konsekvens/tiltak
Konsekvensen er at tilstanden i tilliggende konstruksjoner er usikker, og det kan finnes skjulte feil (f.eks. fukt eller skade). Det er ikke utført hulltaking grunnet bygningsmessige forhold, noe som medfører økt usikkerhet om det foreligger skjulte skader i konstruksjonen. Det anbefales å være oppmerksom på mulige skjulte fukt- eller råteskader, da slike forhold ikke kan utelukkes uten destruktive undersøkelser.

I boligsalgsrapporten er følgende forhold angitt som forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet:
Vurdering av avvik:
· Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp.
· 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.
· Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.
· Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.
· Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
· Anlegget er av eldre dato, og det er 10 år siden det ble oppgradert med automatsikringer.

Konsekvens/tiltak
· Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
· Det bør monteres rekkverk på utvendige trapper der dette mangler, for å redusere risikoen for fall og personskade. Rekkverk med råteskader bør utbedres eller skiftes ut for å sikre tilstrekkelig styrke og sikkerhet. Nederste bord på rekkverk som ligger for nær bakkenivå bør vurderes justert for å hindre fuktskader og videre råteutvikling.
· Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.
· For store åpninger i rekkverket kan medføre økt risiko for fall og personskader, særlig for barn.
· Det anbefales å redusere åpningene i rekkverket slik at de tilfredsstiller dagens krav, for å hindre at barn kan falle gjennom eller sette seg fast. Konsekvensen av for store åpninger er økt risiko for personskade, spesielt for små barn.
· Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.
· Rekkverkshøyden bør økes for å tilfredsstille dagens forskriftskrav og bedre ivareta sikkerheten.
Konsekvensen av lav rekkverkshøyde er økt risiko for fall og personskader, spesielt for barn og eldre.
· Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.
· Det bør monteres håndløper på vegg i trappeløpet for å ivareta sikkerhet og redusere risikoen for fall og personskader. Manglende håndløper øker faren for ulykker, spesielt for barn, eldre og personer med nedsatt bevegelighet.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger, samt vaskemaskin og oppvaskmaskin.

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

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

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

Energi og oppvarming

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

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Elektrisk
- Peis

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

Økonomi

Kommunale avgifter
Kr 22 597,-pr. 2026

Kommunale avgifter inkluder:
- Eiendomsskatt: kr. 2 475,96,-
- Renovasjon: kr. 11 123,64,-
- Vann og avløp: kr. 11 472,72,-

Oppgitt beløp er et estimat for hele året - endelig fakturert beløp kan avvike.

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

- Årlig bygningsforsikring
- Kommunale avgifter
- Strøm
- Tv/internett

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

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 883 075,- pr. 2025
Sekundærbolig: Kr 7 532 301,- pr. 2025
Formuesverdien er beregnet ved hjelp av Skatteetatens boligkalkulator, og det tas forbehold om feil ved beregningen.

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

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

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

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

Forsikring
Tryg
Polisenr: 3685815

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 163 kvm (Eiertomt)
Eiendomsgrensene er ikke nøyaktig oppmålt, og er i matrikkelen oppgitt med en nøyaktighet på 200 cm. Opplysninger om grenser og tomteareal er hentet fra matrikkelen via kommunen, som ikke er en sikker kilde. Det tas derfor forbehold om at tomtens areal og grenseforløp kan avvike ved en eventuell oppmåling.

Matrikkelkartet viser at deler av bebyggelsen ligger på eller over eiendomsgrensen, blant annet mot Vikedalsgata og ved uthuset i bakkant. Dette kan skyldes unøyaktigheter i kartgrunnlaget, og forholdet er ikke nærmere undersøkt. Megler er ikke kjent med avtaler eller tinglyste rettigheter som regulerer dette.

Interessenter oppfordres til å sette seg inn i kartet som følger salgsoppgaven. Ved behov for sikkerhet om grensene kan det rekvireres oppmålingsforretning hos kommunen. Kjøper overtar eiendommen slik den fremstår og aksepterer risikoen for avvik i areal og grenser.

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

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Vikedalsgata 24 har en attraktiv og sentral beliggenhet på Storhaug, i et etablert og hyggelig boligområde. Her bor man rolig og trivelig, samtidig som Stavanger sentrum ligger innen kort gang- og sykkelavstand. Selger beskriver nabolaget som hyggelig, med en god blanding av ulike aldersgrupper og et godt naboskap.

I nærområdet finnes dagligvarebutikker, kollektivtransport, skoler, barnehager og øvrige servicetilbud. Stavanger sentrum byr på et variert utvalg av butikker, restauranter, kulturtilbud og andre fasiliteter.

Området byr også på gode turmuligheter. Det er kort vei til parker, grøntområder og Storhaugs populære kyststripe, hvor man finner flotte turstier, badeplasser og fine områder for både aktivitet og avslapning.

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 tegninger, ferdigattest, ekspedisjonsdokument eller midlertidig brukstillatelse for oppføring av bolig på 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.

Eiendommen ble første gang tatt i bruk i 1910 iflg. matrikkelbrev fra kommunen.

Stavanger bygningsråd ga tillatelse til utskifting av vinduer og endring av fasaden mot gaten på eiendommen Vikedalsgata 24 datert 24.08.1948, i samsvar med søknaden og vedlagt tegning. Vedtaket er datert 30.08.1948. Tillatelsen ble gitt med forbehold om at materialspørsmålet måtte være avklart før byggetillatelsen trådte i kraft.

Det foreligger fasadetegning for Vikedalsgata 24 som viser eksisterende og planlagt fasade mot gaten. Tegningen viser utskifting av åtte smalere vinduer med fire bredere vinduer, fordelt på to etasjer. Tegningen tilhører byggesaken om fasadeendring fra 1948.

Stavanger kommune ga byggetillatelse for garasje datert 31.08.1993. Det fremgår også at garasjen ikke kunne tas i bruk før ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse var gitt.

Det foreligger tegninger av ny garasje på Vikedalsgata 24, mottatt av Stavanger kommune 02.08.1993, samt byggekart datert 29.07.1993.

Megler har ikke klart å oppdrive godkjente innvendige byggemeldte tegninger, til tross for henvendelse til kommunen. Dokumentene ville vist hvilken bruk boligens ulike rom er godkjent til. Megler har derfor ikke fått kontrollert om dagens bruk samsvarer med godkjent bruk.
Kjeller og loft er nok opprinnelig tiltenkt som tilleggsdel til eiendommen. 1. etasje og 2. etasje er innredet som to boenheter.

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

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

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen følger reguleringsplan "Storhaug vestre del" med planid 982, ikrafttredelse 16.09.1982 der området er avsatt til boliger og annet trafikkområde.

Eiendommen følger "Kommuneplanens arealdel 2023-2040" med planid KP 2023-2040, ikrafttredelse 28.06.2024 der området er avsatt til Bevaring kulturmiljø og boligbebyggelse.

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

Eiendommen følger også kommuneplaner under arbeid med planid KP 2027-2042, planlegging igangsatt. Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

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

Boplikt
Det er ikke boplikt for eiendommen.

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

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: 1,00% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 67 500,-
Grunnpakke Hus kr. 5 900,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 27 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 12 900,-

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

Samlet skal selger betale kr. 143 000,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven
Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 9. oktober 2026

Ansvarlig megler
Thomas Birkeland, Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner

Tlf. 91155429

Megler 2
Mathea Johnsen, Eiendomsmeglerfullmektig
Tlf. 90410110

Meglerforetaket
Nordvik Stavanger
Lars Hertervigs gate 3
4005 STAVANGER
Juridisk navn: Sørvest Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 933480879

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik
Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no). Sørvest Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Vikedalsgata 24

Nabolaget Nylund vestre/Storhaug vestre - vurdert av 65 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Studenter
- Etablerere

Skoler

Storhaug skole (1-7 kl.) 274 elever, 19 klasser	4 min 0.4 km
Nylund skole (1-7 kl.) 403 elever, 19 klasser	8 min 0.7 km
Våland skole (1-7 kl.) 479 elever, 22 klasser	11 min 0.8 km
St. Svithun skole (8-10 kl.) 442 elever, 27 klasser	2 min 0.2 km
Kannik skole (8-10 kl.) 677 elever, 36 klasser	17 min 1.4 km
Bergeland videregående skole 700 elever	6 min 0.5 km
Stavanger katedralskole 375 elever	13 min 1 km

Offentlig transport

Paradissvingen Linje 13	2 min 0.2 km
Stavanger stasjon Linje F5, L5	9 min 0.8 km
Stavanger Sola	18 min

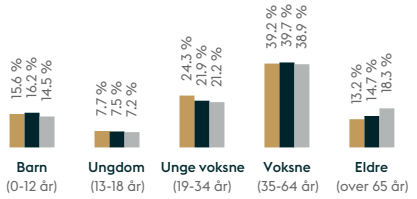
Barnehager

St. Svithun barnehage (1-5 år) 41 barn	2 min 0.1 km
Nymansveien barnehage (1-5 år) 42 barn	7 min 0.6 km
Bià Steinerbarnehage (1-5 år) 20 barn	10 min 0.8 km

Dagligvare

Joker Jelsagaten	6 min
Rema 1000 Byterminalen	8 min

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Nylund vestre/Storhaug ve	744	343
Stavanger/Sandnes	229 178	103 563
Norge	5 425 412	2 654 586

Kvalitet på skolene
Veldig bra 85/100

Opplevd trygghet
Veldig trygt 81/100

Naboskapet
Godt vennskap 66/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Gående

Sport

Storhaug skole	4 min
Storhaugmarka balløkke	7 min
EVO Kannik	12 min
EVO Paradis	13 min

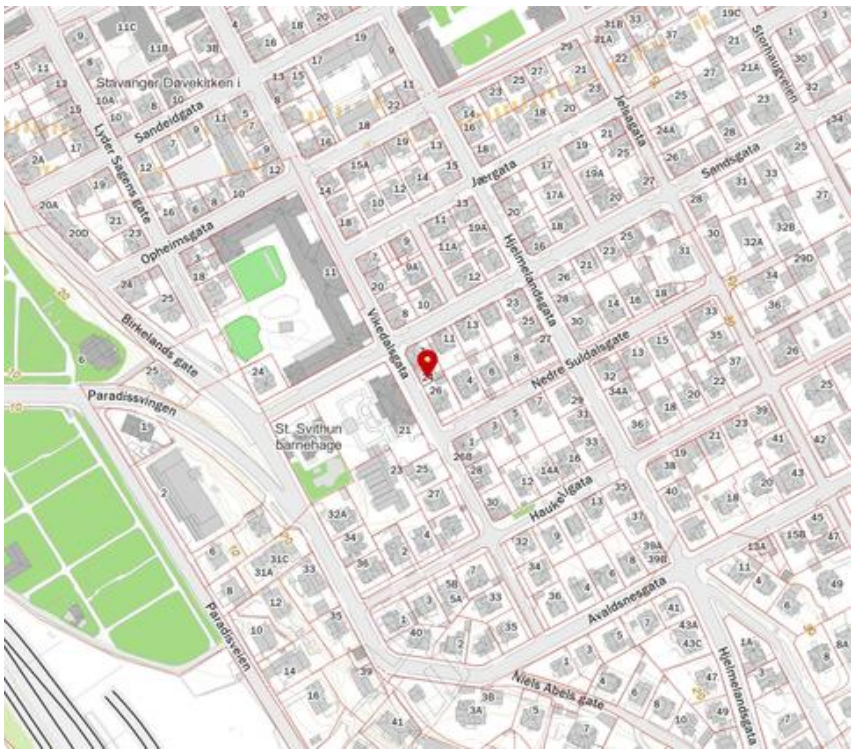
«Kort avstand til sentrum. Noen gamle ærverdige strøk.»

— Sitat fra en lokalkjent

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 85/100

Støynivået
Lite støynivå 81/100

Trafikk
Lite trafikk 81/100



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

Tomannsbolig
Vikedalsgata 24 , 4012 STAVANGER
STAVANGER kommune
gnr. 55, bnr. 1525

Sum areal alle bygg: BRA: 217 m² BRA-i: 149 m²



Befaringsdato: 08.10.2026 **Rapportdato:** 08.10.2026 **Oppdragsnr.:** 20178-2498 **Eiendomsverdi ref nr:** LT3180

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

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

Norsk takst

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

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

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

Sæve Takst AS

Takst

Rapportansvarlig

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser, slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet) • innvendige og utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2026 © Norsk takst 2026

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2

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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Tomannsbolig - Byggeår: 1910

UTVENDIG Gå til side

Taktekking består av betongstein som ligger bra uten mangler av enkeltstein.
Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra takfot i stige, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse på taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.
Renner og nedløp i plast, luftehatter og beslag i sink, fabrikatet har en tendens til å lekke i skjøter. Jevnlig rensing av renner anbefales.
Det var oppholdsvær på befaringsdagen og ingen tegn til lekkasje.
Takkonstruksjonen er ikke fullt ut synlig, men det er observert noe svai og setninger fra utsiden.
Yttervegg av laftet plankvegger, platet og tapetsert/malt på innsiden. Asfaltplater, lekter og liggende kledning.
Den ene fasaden mot nabo er vanskelig og delvis umulig å kontrollere grunnet manglende tilkomst.
Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng.
Vannstokken har stedvis råteskader.
Vinduer med to lags glass stort sett ifra 1985 og 1990.
Det ble oppdaget punkterte takvinduer på befaringsdagen og man må påregnes og skifte vinduene etter hvert da det er fare for at flere punkteringer kan forekomme.
Takvinduer med råte i ett vindu og punktert glass i de resterende vinduer.
Teak hoveddør, kjellerdør alder ukjent. Terrassedør fra 2014.
Redwood garasjeport og liten malt dør.
Delvis defekt pakning på dør i bad i 1.etasje.
Det er belegningstein bak boligen med noe skjevheter og setninger.
Hovedtrapp i betong med rekkverk.
Trapp i imp tre fra bad 1 et, med rekkverk rundt platting men mangler rekkverk i trapp.
Kjellertrapp i betong mangler rekkverk.
Rekkverk mellom nabo med råte ved inngang og nederste bord for nær bakkenivå.

INNVENDIG Gå til side

Det er gulvbord, laminat og betong på gulv, malte tapetserte vegger og malt panel, hvite takplater i tak.
Det er tapetserte, malte, panelte vegger og malte, tapetserte og hvite takplater i tak.
Etasjeskillere (gulv mellom etasjer) er ikke en del av det som undersøkes i tilstandsrapporten. Det er derfor ikke utført målinger eller analyser av etasjeskillere.
Radonkrav var ikke relevant på byggeåret.
Pipe med brannmur, ved/koksovn og kobberplate på gulv i 1 et, og 2 et. Utvendig pipe er beslaglagt.
Det er registrert noe salt- og fuktutslag på yttervegger i kjeller.
Tresøyle står direkte på betong. Det er observert spor etter stripete borrebiller og flyvehull fra borebiller i treverket. Det er ikke dokumentert om det er aktivitet, og det anbefales kontroll av egnet firma. Luftavfukter var plassert i kjeller på befaringsdagen.
Gulvet under badet har stubbloftskonstruksjon, med begrenset lufting og råte i stendere i yttervegg mot garasje.
Det anbefales å isolere rundt vannrør og avløpsrør under gulvet på badet.
Trapper fra byggeåret med rekkverk uten håndrekke på vegg.
Innvendige dører, noe justeringer, smøring av låsemekanisme må alltid beregnes alt etter årstid.

VÅTROM Gå til side

Etasje 1 › Bad/vaskerom
Varme/fliser på gulv med sokkelflis, våtromsplater på vegger og hvite takplater. Hvit seksjon med vask/benk og speil på vegg. Hvit wc og dusjkabinett som fører vannet direkte ned i sluk. El-vifte ut i vegg.
Membran ned i sluk med klemring og lite fall på gulv til sluker. Det er fra topp slukrist til topp dør terskel god høyde. Alder på badet er ukjent. Det er ingen dokumentasjon på oppbygging av badet.
Hulltaking er ikke utført da 3 vegger på bad er yttervegger og vegg mot bolig er av laftet plank. Det er utført overflate søk med Protimeter fuktmåler uten noen form for utslag på fuktmåleren.

Etasje 2 › Bad/vaskerom
Det er gulvbelegg på gulv, malte vegger og hvite takplater. Hvit seksjon med vask/benk og speil på vegg. Hvit wc og dusjkabinett som fører vannet direkte ned i gulv koblet til rør i bjelkelaget. El-vifte ut i vegg. El-stråleovn montert på vegg. Gulvbelegg klemt ned i eldre sluk og ingen fall på gulv til sluk. Det er fra topp slukrist til topp dør terskel god høyde. Rekkverk må monteres i trapp på badet.
Fuktsvellinger i fronter på seksjon. Det er ingen dokumentasjon på oppbygging av badet.
Hulltaking er ikke utført da 3 vegger på bad er yttervegger og vegg mot bolig er av laftet plank. Det er utført overflate søk med Protimeter fuktmåler uten noen form for utslag på fuktmåleren.

Kjeller › Vaskerom
Vaskekjeller/grovkjeller uten fuktsikre løsninger mot tilstøtende rom. Utslagsvask med opplegg for vaskemaskin. Naturlig avtrekk som bør byttes til el-vifte. Pvc sluk støpt ned i gulv.
Det er ingen dokumentasjon på oppbygging av badet. Hulltaking er ikke mulig. Det er utført overflate søk med Protimeter fuktmåler uten noen form for utslag på fuktmåleren.

KJØKKEN Gå til side

Etasje 1 › Kjøkken
Kjøkken i hvit utførelse med laminert benkeplate og stålvask. Det er integrert topp/stekeovn med plass til liten oppvaskmaskin og kjøleskap. Kjøkkenvifte med kullfilter.

Etasje 2 › Kjøkken
Kjøkken i hvit utførelse med heltre benkeplate og hvit vask. Det er plass til komfyr, oppvaskmaskin og kjøleskap. Belegg på vegg over benk. Kjøkkenvifte med kullfilter og henger skjevt.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannrør i kobber fra byggeåret.
Avløpsrør i støpejern og PVC.
Kjøkkenvifter med kullfilter og el-vifte på bad.
Varmtvannsbereder på 198 liter fra 2024 med stoppekrane.
Varmtvannsbereder på 198 liter fra 2014 med stoppekrane.
Automatsikringer i el skap 1 et, og 2 et, fra 2016.
Det er brannvarslere og brannslukkingsapparat i leiligheten.

Beskrivelse av eiendommen

TOMTEFORHOLD Gå til side

Boligen oppført på ukjent byggegrunn med noe tegn til setninger og skjevheter
Drenering er steinsetting som er vanlig i eldre hus.
Grunnmur i lødd naturstein som er innvendig og utvendig pusset.
Ingen synlig platoonplast på utsiden av grunnmur.
Terrenget er med avrenning ifra boligen.
Utvendig vann og avløpsledninger er ikke synlige for kontroll.
Det er imidlertid viktig å påpeke at en fullstendig vurdering av avløpsrørene krever en kamerainspeksjon av de underjordiske rørene eller eventuelt en utvendig graving for nærmere inspeksjon.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

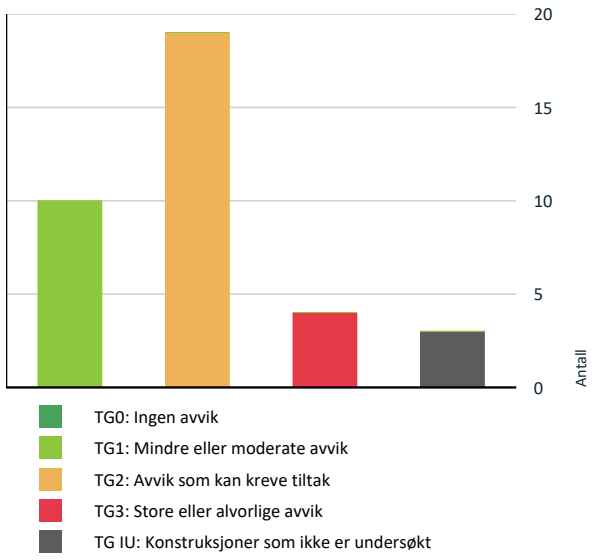
Tomannsbolig

- Det foreligger ikke tegninger

Det er lagt laminatgulv i 1 et, i 2024.

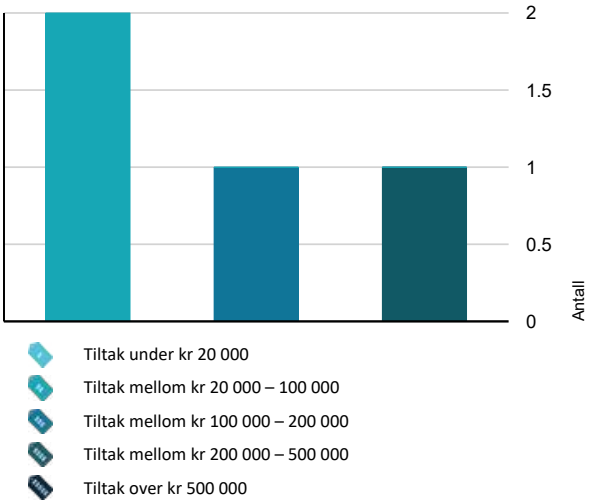
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Oppdraget er et salg via megler. Egenerklæring datert den 30.09.2026 er lest og kontrollert.

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys	Gå til side
Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)	Gå til side
Våtrom > Etasje 2 > Bad/vaskerom > Generell	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Generell	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner	Gå til side
Våtrom > Etasje 1 > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Ytterdører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering Gå til side

Kjøkken > Etasje 1 > Kjøkken > Overflater og innredning Gå til side

Kjøkken > Etasje 1 > Kjøkken > Avtrekk Gå til side

Våtrom > Etasje 1 > Bad/vaskerom > Dokumentasjon for våtrom Gå til side

Våtrom > Etasje 1 > Bad/vaskerom > Overflater, vegger og himling Gå til side

Våtrom > Etasje 1 > Bad/vaskerom > Overflater gulv Gå til side

Våtrom > Etasje 1 > Bad/vaskerom > Ventilasjon Gå til side

Kjøkken > Etasje 2 > Kjøkken > Overflater og innredning Gå til side

Våtrom > Etasje 2 > Bad/vaskerom > Dokumentasjon for våtrom Gå til side

Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Dokumentasjon for våtrom Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp. Gå til side

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.

Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.

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

Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Anlegget er av eldre dato, og det er 10 år siden det ble oppgradert med automatsikringer.

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG

Byggeår
1910

Kommentar
Boligen er ikke seksjonert.

Anvendelse

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

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

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

Vurdering av avvik:
• Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år.

Konsekvens/tiltak
• Vanntett sjikt og betongstein har oversteget sin garantitid. Det anbefales å vurdere tilstanden nærmere og planlegge utskifting av taktekking for å unngå risiko for lekkasjer og følgeskader på underliggende konstruksjoner. Begrenset inspeksjon fra takfot gir økt usikkerhet om faktisk tilstand, og det anbefales derfor at en fagperson foretar en grundigere vurdering av taket under sikre forhold.

• Det anbefales å få taket undersøkt nærmere av fagperson under sikre forhold, for å avdekke eventuelle skader som ikke er synlige fra takfot.

Eldre vanntett sjikt har økt risiko for slitasje og lekkasjer, noe som kan føre til fuktskader i underliggende konstruksjoner.

TG 2 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:
• Takrenner og nedløp har oversteget sin garantitid.

Konsekvens/tiltak
• Takrenner og nedløp bør følges opp med jevnlig kontroll og vedlikehold, og vurderes for utskifting ved tegn til lekkasje eller funksjonssvikt.
Konsekvensen av å ikke utbedre kan være vanninntrenging og fuktskader på byggets konstruksjon.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen er ikke fullt ut synlig, men det er observert noe svai og setninger fra utsiden.

Vurdering av avvik:
• Loftet er ikke tilgjengelig for inspeksjon og det mangler dokumentasjon på utførelsen.

Konsekvens/tiltak
• Begrenset inspeksjonsmulighet gir usikkerhet om tilstanden, og eventuelle skjulte feil eller skader kan ikke utelukkes.

• Det bør fremskaffes dokumentasjon på utførelsen av takkonstruksjonen, og det anbefales å gjøre nærmere undersøkelser for å avdekke eventuell skade eller feil.

Det er ukjent om konstruksjonen er etterisolert. Ved oppføringstidspunktet ble det ikke benyttet isolasjon. Ved etterisolering av denne typen konstruksjoner (åsekonstruksjoner og eldre konstruksjoner med sperr) vil det også være behov for ventilering av konstruksjonen. Manglende ventilering kan føre til kondens og videre til fukt- og råteskader.



Gjenkledd takkonstruksjon.

TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegg av laftet plankvegger, platet og tapetsert/malt på innsiden.
Asfaltplater, lekter og liggende kledning.
Den ene fasaden mot nabo er vanskelig og delvis umulig å kontrollere grunnet manglende tilkomst.
Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng.
Vannstokken har stedvis råteskader.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist spredte råteskader i den liggende bordkledningen.

• Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Råteskadet bordkledning bør skiftes ut.

• Manglende lufting kan føre til opphopning av fukt, med risiko for råte- og fuktskader i kledning og underliggende konstruksjon.

• Det bør etableres tilstrekkelig lufting i nedre kant av kledningen mot grunnmur for å sikre god uttørking og redusere risikoen for fuktskader og råte i konstruksjonen. Manglende lufting kan føre til oppfukting av treverket og på sikt gi skader på både kledning og underliggende konstruksjon.

• Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.
Råteskadet trekledning må skiftes ut.
Lokal utbedring bør foretas for å øke avstanden mellom terreng og bordkledning.

TG 3 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduer med to lags glass stort sett ifra 1985 og 1990.
Det ble oppdaget punkterte takvinduer på befaringsdagen og man må påregnes og skifte vinduene etter hvert da det er fare for at flere punkteringer kan forekomme.
Takvinduer med råte i ett vindu og punktert glass i de resterende vinduer.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist råte på vinduer.

• Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

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

Konsekvens/tiltak

• Det er viktig å utbedre eller skifte ut skadde vinduskomponenter. Omfanget av råteskadene bør vurderes, og det må sikres at årsaken til fuktpåvirkningen utbedres for å hindre videre skadeutvikling.

• Takvinduer med råte må skiftes ut for å hindre videre forringelse og risiko for vanninntrenging i konstruksjonen.
Punkterte glass i de øvrige vinduene bør også byttes for å opprettholde isolasjonsevne og forhindre fuktskader.
Manglende utbedring kan føre til økte vedlikeholdskostnader og redusert bokomfort.

• Slitte karmer og sprekker kan føre til redusert tetthet, fuktinntrenging og videre nedbrytning av treverket.

• Det anbefales å male vinduene utvendig for å beskytte treverket mot videre forvitring og fuktskader.
Dersom sprekkene ikke utbedres, kan det føre til redusert isolasjonsevne, økt varmetap og risiko for råte- og fuktskader i karmene og omkringliggende konstruksjoner.

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

• Vinduer med isolerglassruter eldre enn 35 år har usikker fremtidig funksjon og redusert levetid. Det bør påregnes økt behov for vedlikehold, og utskifting kan bli nødvendig for å unngå varmetap, redusert komfort og risiko for punktering eller fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Råte i takvinduer og punktert glass.



Takvindu med punktert glass.



Takvindu med punktert glass.

TG 2 Ytterdører

Beskrivelse

Teak hoveddør, kjellerdør alder ukjent. Terrassedør fra 2014. Redwood garasjeport og liten malt dør.
Delvis defekt pakning på dør i bad i 1.etasje.

Vurdering av avvik:

• Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak

• Det bør utføres overflatebehandling og lokal utbedring av skader på karmene for å hindre videre forvitring og fuktopptak.
Sprekker og værslitasje kan føre til redusert beskyttelse mot fukt, som på sikt kan gi råteskader og redusert levetid på dørene.

TG 1 Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Det er belegningstein bak boligen med noe skjevheter og setninger.

Utvendige trapper

Beskrivelse

Hovedtrapp i betong med rekkverk.
Trapp i imp tre fra bad 1 et, med rekkverk rundt platting men mangler rekkverk i trapp.
Kjellertrapp i betong mangler rekkverk.
Rekkverk mellom nabo med råte ved inngang og nederste bord for nær bakkenivå.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp.

Konsekvens/tiltak

• Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

• Det bør monteres rekkverk på utvendige trapper der dette mangler, for å redusere risikoen for fall og personskade.
Rekkverk med råteskader bør utbedres eller skiftes ut for å sikre tilstrekkelig styrke og sikkerhet.
Nederste bord på rekkverk som ligger for nær bakkenivå bør vurderes justert for å hindre fuktskader og videre råteutvikling.



Rekkverk mellom nabo med råte ved inngang og nederste bord for nær bakkenivå.



Hovedrapporten med sprekk i overgang opptrinn og naturstein.



Levegg med skjevheter/setninger og råte.



Det mangler rekkverk i kjellertrapp og på trapp fra bad.

INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Det er gulvbord, laminat og betong på gulv, malte tapetserte vegger og malt panel, hvite takplater i tak.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Det er tapetserte, malte, panelte vegger og malte, tapetserte og hvite takplater i tak.

TG IU Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

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

Radon

Beskrivelse

Radonkrav var ikke relevant på byggeåret.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.

For å få et sikkert resultat anbefales det å måle radon i boligen.

Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse
Pipe med brannmur, ved/koksovn og kobberplate på gulv i 1 et, og 2 et. Utvendig pipe er beslaglagt.


Pipe med brannmur, ved/koksovn og kobberplate på gulv i 1 et,


Pipe med brannmur, ved/koksovn og kobberplate på gulv i 2 et.

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

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse
Det er registrert noe salt- og fuktutslag på yttervegger i kjeller. Tresøyle står direkte på betong. Det er observert spor etter stripete borrebiller og flyvehull fra borebiller i treverket. Det er ikke dokumentert om det er aktivitet, og det anbefales kontroll av egnet firma. Luftavfukter var plassert i kjeller på befaringsdagen.

Gulvet under badet har stubbloftskonstruksjon, med begrenset lufting og råte i stendere i yttervegg mot garasje.
Det anbefales å isolere rundt vannrør og avløpsrør under gulvet på badet.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist synlige fukt/råteskader i treverk i underetasje/kjeller og det er derfor ikke foretatt hulltaking.
• Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.

Konsekvens/tiltak
• Det er viktig å avdekke omfanget av skadene, utbedre fuktkilden og gjennomføre nødvendige reparasjoner eller utskifting av skadet konstruksjon.

• Det må iverksettes tiltak for å utbedre årsak til fukt- og råteskadene samt utbedre skadene i treverket.
Det anbefales kontroll av egnet firma for å vurdere eventuell aktivitet av borebiller, da dette kan medføre ytterligere skade på trekonstruksjonene.
Isolering rundt vann- og avløpsrør under gulvet på badet bør utføres for å redusere risiko for frostskader.
Konsekvensen av manglende utbedring er økt risiko for videre råte-, fukt - og insektsskader, samt redusert levetid og bæreevne i konstruksjonene.

• Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

• Det bør iverksettes tiltak for å utbedre fuktgjennomtrenging i kjellergulv og yttervegger, for å unngå videre fuktskader, råte og forringelse av konstruksjonen.
Isolering rundt vann- og avløpsrør anbefales for å redusere risiko for frostskader og ytterligere fuktproblemer.
Videre bør årsaken til fuktinntrengningen kartlegges og utbedres, for eksempel ved forbedring av drenering eller tetting av konstruksjonen.
Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for råte, muggdannelse og skader på byggets bærekonstruksjon.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000


Luke inn til krypkjeller under bad 1 et, må ordnes.


Gulv under bad med stubblofts gulv og råte i stendere mot garasje. Isolere rundt vannrør og avløpsrør anbefales.

Tilstandsrapport



Det er noe salt/fuktutslag på yttervegger i kjeller.



Trapper fra byggeåret med rekkverk uten håndrekke på vegg.

Innvendige trapper

Beskrivelse

Trapper fra byggeåret med rekkverk uten håndrekke på vegg.

Vurdering av avvik:

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

• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.

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

Konsekvens/tiltak

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

• Det anbefales å redusere åpningene i rekkverket slik at de tilfredsstiller dagens krav, for å hindre at barn kan falle gjennom eller sette seg fast. Konsekvensen av for store åpninger er økt risiko for personskade, spesielt for små barn.

• Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.

• Rekkverkshøyden bør økes for å tilfredsstille dagens forskriftskrav og bedre ivareta sikkerheten.
Konsekvensen av lav rekkverkshøyde er økt risiko for fall og personskader, spesielt for barn og eldre.

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

• Det bør monteres håndløper på vegg i trappeløpet for å ivareta sikkerhet og redusere risikoen for fall og personskader. Manglende håndløper øker faren for ulykker, spesielt for barn, eldre og personer med nedsatt bevegelighet.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

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

VÅTROM

ETASJE 1 > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Varme/fliser på gulv med sokkelflis, våtromsplater på vegger og hvite takplater. Hvit seksjon med vask/benk og speil på vegg. Hvit wc og dusjkabinett som fører vannet direkte ned i sluk. El-vifte ut i vegg. Membran ned i sluk med klemring og lite fall på gulv til sluker. Det er fra topp slukrist til topp dør terskel god høyde.
Alder på badet er ukjent.

ETASJE 1 > BAD/VASKEROM

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det er ingen dokumentasjon på oppbygging av badet.

Vurdering av avvik:

• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak

• Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

Det anbefales og innhente dokumantasjon hvis mulig.

ETASJE 1 > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Våtromsplater på vegger og hvite takplater.

Vurdering av avvik:

• Våtromsplater er ikke montert fagmessig.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas lokal utbedring.

• Våtromsplater er ikke montert fagmessig, og det mangler fuge mellom plate og avslutningslist. Det anbefales at monteringen utbedres av fagperson, og at nødvendige fuger etableres for å sikre tilstrekkelig fuktsperre.

ETASJE 1 > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse
Delvis synlig membran ned i sluk med klemring og lite fall på gulv til sluker.

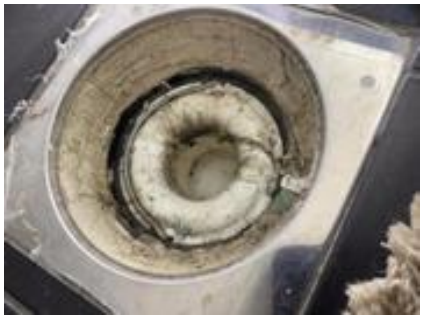
Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.

Konsekvens/tiltak
• Det bør vurderes tiltak for å utbedre fallforholdene til sluk, for å redusere risikoen for vannansamling på gulvet og mulig fuktskade i konstruksjonen. Manglende tilfredsstillende fall kan føre til at vann ikke ledes effektivt til sluk, noe som øker faren for lekkasjer og skader på omkringliggende bygningsdeler.

ETASJE 1 > BAD/VASKEROM

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse
Delvis synlig membran ned i sluk med klemring.



Delvis synlig membran ned i sluk med klemring.

ETASJE 1 > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse
Hvit seksjon med vask/benk og speil på vegg. Hvit wc og dusjkabinett som fører vannet direkte ned i sluk. El-vifte ut i vegg.

ETASJE 1 > BAD/VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse
El-vifte ut i vegg/tak.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet mangler tilluftsventilering. For at ventilasjonen skal fungere, må luft både trekkes ut (avtrekk) og slippes inn (tilluft). Hvis det mangler tilluft, får ikke luften sirkulert skikkelig.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilluft til våtrommet.

• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

ETASJE 1 > BAD/VASKEROM

TG RU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse
Hulltaking er ikke utført da 3 vegger på bad er yttervegger og vegg mot bolig er av laftet plank. Det er utført overflate søk med Protimeter fuktmåler uten noen form for utslag på fuktmåleren.

Vurdering av avvik:
• Hulltaking er ikke utført da bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør dette fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvensen er at tilstanden i tilliggende konstruksjoner er usikker, og det kan finnes skjulte feil (f.eks. fukt eller skade).

• Det er ikke utført hulltaking grunnet bygningsmessige forhold, noe som medfører usikkerhet om tilstanden bak overflater. Konsekvensen er at eventuelle skjulte skader eller fuktproblemer ikke kan utelukkes, og det er økt risiko for at slike forhold forblir uoppdaget. Videre undersøkelser bør vurderes dersom det oppstår tegn til fukt eller skade i fremtiden.

ETASJE 2 > BAD/VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse
Det er gulvbelegg på gulv, malte vegger og hvite takplater. Hvit seksjon med vask/benk og speil på vegg. Hvit wc og dusjkabinett som fører vannet direkte ned i gulv koblet til rør i bjelkelaget. El-vifte ut i vegg. El-stråleovn montert på vegg. Gulvbelegg klemt ned i eldre sluk og ingen fall på gulv til sluk. Det er fra topp slukrist til topp dør terskel god høyde.

Rekkverk må monteres i trapp på badet. Fuktsvellinger i fronter på seksjon.

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

• Rekkverk må monteres i trappen på badet for å ivareta sikkerheten.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

• Gulvbelegget bør skiftes ut og tettesjiktet utbedres, slik at det oppnås tilfredsstillende tetthet rundt sluk og rørgjennomføringer.
Sprekker og hull i gulvbelegget rundt vannrør ved wc må utbedres for å hindre vannlekkasje til underliggende konstruksjoner.
Avløpet fra dusjkabinettet bør kontrolleres og eventuelt omlegges slik at det er tett og i henhold til gjeldende forskrifter.
Manglende eller utilstrekkelig tetting og feil utførelse medfører økt risiko for fukt- og vannskader i bjelkelag og tilstøtende konstruksjoner.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Rekkverk må monteres i trapp på badet.



Avløp dusjkabinett direkte ned i gulv koblet til rør i bjelkelag.



Det er sprekk og hull i gulvbelegg rundt vannrør wc.



Gulvbelegg klemt ned i sluk.

ETASJE 2 > BAD/VASKEROM

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det er ingen dokumentasjon på oppbygging av badet.

Vurdering av avvik:

• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak

• Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

Det anbefales og innhente dokumantasjon hvis mulig.

ETASJE 2 > BAD/VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke utført da 3 vegger på bad er yttervegger og vegg mot bolig er av laftet plank. Det er utført overflate søk med Protimeter fuktmåler uten noen form for utslag på fuktmåleren.

KJELLER > VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

Vaskekjeller/grovkjeller uten fuktsikre løsninger mot tilstøtende rom. Utslagsvask med opplegg for vaskemaskin. Naturlig avtrekk som bør byttes til el-vifte. Pvc sluk støpt ned i gulv.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

• Våtrommet bør oppgraderes med fuktsikre løsninger og tilfredsstillende ventilasjon for å tåle normal bruk etter dagens krav. Konsekvensen av manglende oppgradering er økt risiko for fuktskader, muggdannelse og skader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Opplegg for vaskemaskiner i kjeller.

Tilstandsrapport



Pvc sluk støpt ned i gulv.

KJELLER > VASKEROM

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det er ingen dokumentasjon på oppbygging av badet.

Vurdering av avvik:

• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak

• Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

Det anbefales og innhente dokumantasjon hvis mulig.

KJELLER > VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke mulig. Det er utført overflate søk med Protimeter fuktmåler uten noen form for utslag på fuktmåleren.

Vurdering av avvik:

• Hulltaking er ikke utført da bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør dette fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart.

Konsekvens/tiltak

• Konsekvensen er at tilstanden i tilliggende konstruksjoner er usikker, og det kan finnes skjulte feil (f.eks. fukt eller skade).

• Det er ikke utført hulltaking grunnet bygningsmessige forhold, noe som medfører økt usikkerhet om det foreligger skjulte skader i konstruksjonen. Det anbefales å være oppmerksom på mulige skjulte fukt- eller råteskader, da slike forhold ikke kan utelukkes uten destruktive undersøkelser.

KJØKKEN

ETASJE 1 > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkken i hvit utførelse med laminert benkeplate og stålvask. Det er integrert topp/stekeovn med plass til liten oppvaskmaskin og kjøleskap. Kjøkkenvifte med kullfilter.

Vurdering av avvik:

• Frontdøren under vasken har malingsavflassing.

Konsekvens/tiltak

• Frontdøren under vasken bør utbedres eller males på nytt for å hindre videre forringelse av overflaten og for å opprettholde kjøkkenets funksjon og estetikk. Dersom skaden ikke utbedres, kan det føre til ytterligere slitasje og redusert levetid på innredningen.

ETASJE 1 > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenvifte med kullfilter.

Vurdering av avvik:

• Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak

• Kun kullfilterventilator uten mekanisk avtrekk medfører at fukt, matos og fettpartikler ikke føres ut av boligen. Dette kan gi dårlig inneklima, økt fuktbelastning og opphopning av fett i rommet.

ETASJE 2 > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkken i hvit utførelse med heltre benkeplate og hvit vask. Det er plass til komfyr, oppvaskmaskin og kjøleskap. Belegg på vegg over benk. Kjøkkenvifte med kullfilter og henger skjevt.

Vurdering av avvik:

• Noe slitasje er observert i fronten på hjørneskapet og i seksjonen under vasken.

Konsekvens/tiltak

• Det bør utføres lokal utbedring av slitasje i fronten på hjørneskapet og i seksjonen under vasken for å hindre videre forringelse og opprettholde funksjon og estetikk.

ETASJE 2 > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenvifte med kullfilter og henger skjevt.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Vannrør i kobber fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Det anbefales å planlegge utskifting eller oppgradering av rørsystemet for å sikre videre driftssikkerhet.

• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

• Kobberrør med skjøter eldre enn 33 år bør vurderes for utskifting, da det er økt risiko for lekkasjer og vannskader som følge av alder og slitasje.
Videre bruk av rørene medfører usikkerhet rundt fremtidig funksjon og kan gi uforutsette kostnader ved eventuelle skader.

TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør i støpejern og PVC.

Vurdering av avvik:

• ABS plastrør er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

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

Konsekvens/tiltak

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

• Det anbefales å få gjennomført en kontroll av avløpsrørene av fagperson, og vurdere utskifting ved behov.
Konsekvensen av å ikke utbedre kan være lekkasjer og påfølgende fuktskader, da eldre rør har økt risiko for svikt.

• Støpejernsrørene bør kontrolleres jevnlig og det må påregnes utskiftning ved tegn til lekkasje eller funksjonssvikt.
Konsekvensen av å ikke utbedre er økt risiko for lekkasjer og påfølgende fuktskader, da eldre rør kan svikte plutselig.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Kjøkkenvifter med kullfilter og el-vifte på bad.

TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder på 198 liter fra 2024 med stoppekrane.
Varmtvannsbereder på 198 liter fra 2014 med stoppekrane.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å få kontrollert og utbedret el-tilkoblingen av autorisert fagperson i henhold til gjeldende forskriftskrav.

• Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift for varmtvannsbereder.
Konsekvensen av manglende forskriftsmessig tilkobling er økt risiko for varmgang og brann.



Varmtvannsbereder på 198 liter fra 2024 med stoppekrane.
Varmtvannsbereder på 198 liter fra 2014 med stoppekrane.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Automatsikringer i el skap 1 et, og 2 et, fra 2016.

Vurdering av avvik:

• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

• Anlegget er av eldre dato, og det er 10 år siden det ble oppgradert med automatsikringer.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales at det elektriske anlegget gjennomgås av autorisert elektriker for å vurdere tilstand og eventuelt behov for oppgradering, da eldre anlegg kan ha skjulte feil eller mangler som medfører økt risiko for brann eller funksjonssvikt.



Automatsikringer i el skap 1 et, fra 2016.

Tilstandsrapport



Samsvarserklæring fra 2016.



Automatsikringer i el skap 2 et, fra 2016.

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Det er brannvarslere og brannslukkingsapparat i leiligheten.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

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

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Drenering er steinsetting som er vanlig i eldre hus.

Vurdering av avvik:

• Fuktsikring som er utført i henhold til standarden/anbefalinger frem til 1990-tallet er eldre enn 25 år, og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

• Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.

• Dreneringen er 116 år gammel og har usikker funksjon. Det anbefales å vurdere utskifting av dreneringen for å redusere risikoen for fuktinntrengning og skader på bygningskonstruksjonen. Manglende tiltak kan føre til redusert brukstid og økt fare for fuktskader.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmur i lødd naturstein som er innvendig og utvendig pusset. Ingen synlig platoonplast på utsiden av grunnmur.

TG 1 Terrengforhold

Beskrivelse

Terrenget er med avrenning ifra boligen.

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

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

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

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

Konsekvens/tiltak

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

• Det anbefales å innhente dokumentasjon på vannledningstype, eventuelt gjennomføre kamerainspeksjon eller annen egnet undersøkelse for å avklare tilstand og materiale.
Konsekvensen av manglende kunnskap om vannledningstype er økt usikkerhet rundt levetid, funksjon og risiko for plutselige skader eller lekkasjer, noe som kan medføre uforutsette kostnader og skader på eiendommen.

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

• Det anbefales å gjennomføre kamerainspeksjon eller utvendig graving for å avdekke type og tilstand på avløpsledningene.
Konsekvensen av manglende kunnskap om ledningstype og tilstand er økt risiko for uforutsette skader, funksjonssvikt og kostbare reparasjoner i fremtiden.

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

Tilstandsrapport

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:

• Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp.

• 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.

• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.

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

• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

• Anlegget er av eldre dato, og det er 10 år siden det ble oppgradert med automatsikringer.

Konsekvens/tiltak

• Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

• Det bør monteres rekkverk på utvendige trapper der dette mangler, for å redusere risikoen for fall og personskade.
Rekkverk med råteskader bør utbedres eller skiftes ut for å sikre tilstrekkelig styrke og sikkerhet.
Nederste bord på rekkverk som ligger for nær bakkenivå bør vurderes justert for å hindre fuktskader og videre råteutvikling.

• Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.

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

• Det anbefales å redusere åpningene i rekkverket slik at de tilfredsstiller dagens krav, for å hindre at barn kan falle gjennom eller sette seg fast. Konsekvensen av for store åpninger er økt risiko for personskade, spesielt for små barn.

• Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.

• Rekkverkshøyden bør økes for å tilfredsstille dagens forskriftskrav og bedre ivareta sikkerheten.
Konsekvensen av lav rekkverkshøyde er økt risiko for fall og personskader, spesielt for barn og eldre.

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

• Det bør monteres håndløper på vegg i trappeløpet for å ivareta sikkerhet og redusere risikoen for fall og personskader. Manglende håndløper øker faren for ulykker, spesielt for barn, eldre og personer med nedsatt bevegelighet.

• Det anbefales at det elektriske anlegget gjennomgås av autorisert elektriker for å vurdere tilstand og eventuelt behov for oppgradering, da eldre anlegg kan ha skjulte feil eller mangler som medfører økt risiko for brann eller funksjonssvikt.

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

Tomannsbolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje 1	63	16		79	
Etasje 2	63			63	
Loft	23			23	
Kjeller		52		52	
SUM	**149**	**68**			
SUM BRA	**217**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje 1	Entré/trapp, gang, stue, kjøkken, bad/vaskerom, soverom, soverom	Garasje	
Etasje 2	Trapperom/gang, stue, kjøkken, bad/vaskerom, soverom, soverom		
Loft	Trapperom, stue, allrom		
Kjeller		Entré/kjellerom, vaskerom, u-innredet kjellerrom	

Kommentar

Arealmålinger er utført etter ny standard NS 3600:2025.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Det er lagt laminatgulv i 1 et, i 2024.

Nyere håndverkstjenester

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

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Vinduer i boligen soverom 1 et, 2 et, og loft er for små i forhold til lys og rømningvei etter forskriftene. På generelt grunnlag anbefales ikke rømning via takvinduer (selv om disse tilfredstiller krav til størrelse)

Sæve Takst AS
Kjerrbergtunet 54
4051 SOLA

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
08.10.2026	Ingve Sæve	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1103 STAVANGER	55	1525		0	163.1 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Vikedalsgata 24

Hjemmelshaver
Vignisson Magnus

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Horisontaldelt 2 manns bolig med to etasjer, loft og kjeller fra 1910 og garasje fra 1993, beliggende i Vikedalsgata 24 i Stavanger kommune. Eiendommen ligger i et sentralt og attraktivt boligområde med nærhet til skole, barnehage, butikker og kort avstand til Stavanger sentrum.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Tomten er opparbeidet med belegningstein i gårdsrom og med rekkverk/levegg i nabo grense.

Tinglyste/andre forhold

Eiendommen er sjekket i eiendomsregisteret.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	30.09.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	07.10.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring	30.09.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	08.10.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

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

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

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

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

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

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

Undersøkelsesnivå og befaring

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

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

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

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

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

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

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

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

Tilleggsundersøkelser

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

Areal

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

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

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

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

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Magnus Vignisson	9578-5997-4-3480874	2026-09-30 14:20:36

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
30. sep. 2026

Oppdragsnummer
43-0299/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Vikedalsgata 24, 4012 STAVANGER

Meglerfirma
Nordvik Stavanger

Selgere
Magnus Vignisson

Er salget en del av næringsvirksomhet innen eiendom?
Nei

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
10. februar 2025

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja, privat forsikring
Polisenummer: 3685815
Forsikret i: Tryg Forsikring

Utført arbeid

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

Eventuell kommentar: Syns og huske at tak er ganske nytt.

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

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

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: ACOM ELEKTRO AS, ny kurs til kjøkken, la opp stikkontakt til vaskemaskin og en på kjøkkenbenk.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Nei

Eventuell kommentar: Anlegget er lagt av fagfolk i begge leiligheter, men vet ikke om det er gått igjennom i ettertid.

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

Nei

---

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

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?

Ja

Beskriv: Det er et gammelt hus, så litt skjeve gulv vil det nok være. Vet det er litt ujevnt rundt pipe oppe i 3 etasje.

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

Nei

Eventuell kommentar: Tett sluk på do i 2 etasje, rensket.

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?

Ja

Er rommene som benyttes til utleiedel/leilighet/hybel godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?

Ja

21.1 Er utleiedelen godkjent som egen boenhet hos bygningsmyndighetene?

Ja

Beskriv: Godkjent horisontaldelt bruksenheter, kommune nr: Grunneiendom 1103 Stavanger - 55/1525/0/0

---

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

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Det ble gjort en tilstandsrapport i 2024 på denne boligen.

---

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

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Salgsoppgave og tilstandsrapport i 2024

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 43-0299/26

Retningslinjer for Trehusbyen

Vedtatt som del av kommuneplanens arealdel i Stavanger kommunestyre 19.06.2023

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

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

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

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

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

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

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

g. Tilbygg skal tilpasses eksisterende bebyggelse og underordnes denne.

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

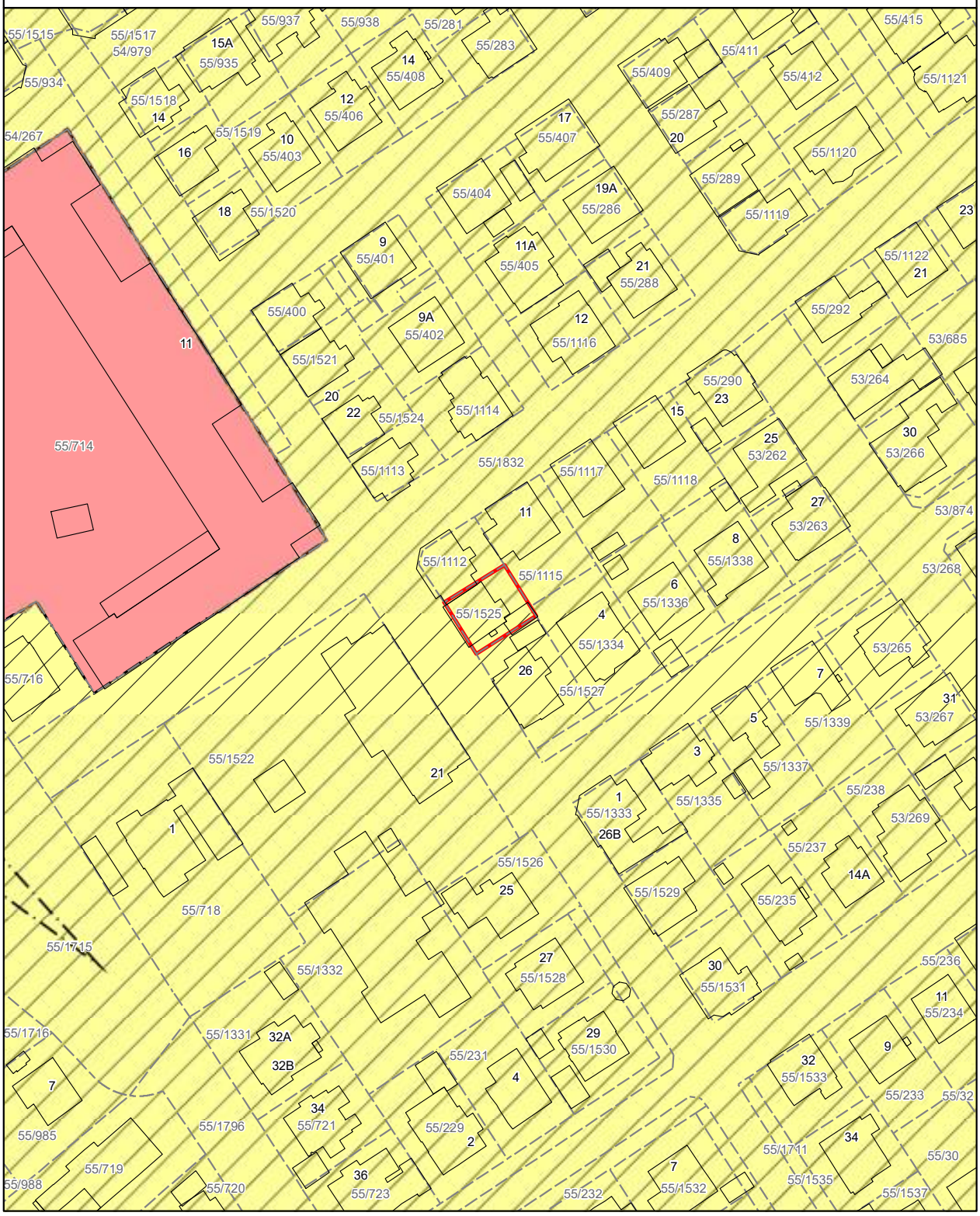
i. Avkjørsler, murer, gjerder, portstolper, utendørsbelysning og utvendig belegg skal med hensyn til utforming og materialvalg være i tråd med opprinnelig eller dominerende formtradisjon i området.

Kommuneplan

Adresse: Vikedalsgata 24, 4012 STAVANGER
Gnr/Bnr: 55/1525/0/0
Dato: 2026-09-28
Målestokk: 1:1,000

Planident: KP 2023-2040
Ikrafttredelsesdato: 28.6.2024

Stavanger kommune



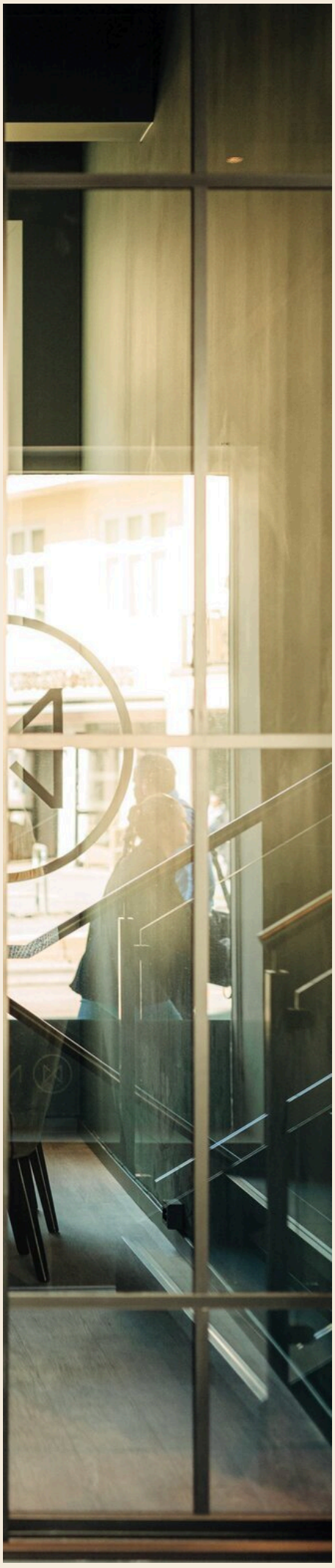
Velkommen til

Nordvik Stavanger

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

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

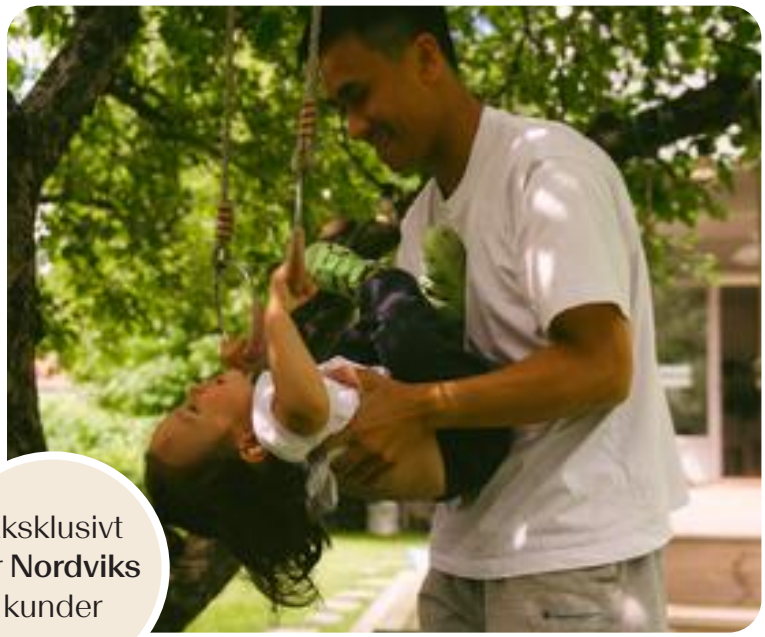
Lars Hertervigs gate 3, 4005 STAVANGER
stavanger@nordvikbolig.no



NORDVIK

Boligkjøperpakke - hus

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. Postkasse medfølger.

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

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

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

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

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

Derfor velger mange Storebrand Bank:

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 43-0299/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Vikedalsgata 24 4012 STAVANGER
Matrikkel: Gnr 55, bnr 1525 (ideell andel 1/1) i Stavanger kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

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

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

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

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

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

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Denne boligen er presentert av:



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



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

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