



aktiv.

Nedre Vågen 39, 4085 HUNDVÅG

**Flott og velholdt enebolig i
etablert og barnevennlig område -
Flott terrasse og hage med gode
solforhold - Garasje**



Avd. leder Stavanger / Eiendomsmegler MNEF

Christoffer Værstad

Mobil 970 93 630

E-post christoffer.verstad@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Rogaland avd. Stavanger

Kongsgata 10, 4005 STAVANGER. TLF. 51 74 55 00

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 5 650 000,-
Omkostn.: Kr 142 600,-
Total ink omk.: Kr 5 792 600,-
Selger: Anita Gordon Mathisen
Erik Mathisen

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1968
BRA-i/BRA Total 165/185 kvm
Tomtstr.: 603.8 m²
Soverom: 3
Antall rom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 7, bnr. 504
Oppdragsnr.: 1413250065

Velkommen til Nedre Vågen 39!

Vi har gleden av å presentere en flott og velholdt enebolig med stor flott og solrik tomt. 1. etasje er oppgradert i nyere tid, mens deler av kjeller er av eldre alder. Utvendig er det bl.a. nylig blitt drenert og bygd ny terrasse.

Boligen har god planløsning og inneholder:

1. etasje: Entré/gang, wc, bad, 3 soverom, stue, kjøkken.
Kjeller etasje: Gang, vaskerom/bad, kjellerstue, boder.
Garasje med bod.

Nedre Vågen 39 ligger i et sentralt og barnevennlig boligområde med nærhet til sjø. Park, turstier og flotte lekeområder i området. Barnehage og skole i nærheten. Hundvågsenteret med flere butikker og kafeer/restauranter, svømmehall og idrettsbaner ligger få minutters gange fra boligen.

Velkommen til hyggelig visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Egenerklæring	63
Nabolagsprofil	91
Budskjema	99

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 165 m²

BRA - e: 20 m²

BRA totalt: 185 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-i: 79 m² Bod, bod 2, bod 3, bod 4, bod 5, matbod, bad/vaskerom, gang

1. etasje

BRA-i: 86 m² Stue/kjøkken, soverom, soverom 2, soverom 3, soverom 3, bad, toalettrom, entré

BRA-e: 20 m² Garasje

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

603.8 m²

Tomtebeskrivelse

Stor solrik tomt

Beliggenhet

Sentralt og barnevennlig boligområde med nærhet til sjø. Park, turstier og flotte lekeområder i området. Barnehage og skole i nærheten. Hundvågsenteret med flere butikker og kafeer/restauranter, svømmehall og idrettsbaner ligger få minutters gange fra boligen.

Adkomst

Se vedlagte veikart for kjørebeskrivelse til eiendommen.

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av villa og småhusbebyggelse.

Bygningssakkyndig

Torbjørn de Lange

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Oppført i mur og tre. for mer info se tilstandsrapport fra takstmann.

Innhold

1. etasje: Entré/gang, wc, bad, 3 soverom, stue, kjøkken.

Kjeller etasje: Gang, vaskerom/bad, kjellerstue, boder.

Standard

Vi har gleden av å presentere en flott og velholdt enebolig med stor flott og solrik tomt.

1. etasje er oppgradert i nyere tid, mens deler av kjeller er av eldre alder. Boligen har god planløsning med bl.a 3 gode soverom i samme etasje. Utvendig er det bl.a. nylig blitt drenert og bygd ny terrasse.

Velkommen til hyggelig visning!

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3.

Forhold som har fått TG2:

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft.

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

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

Undertaket er fra byggeår og det er dette som hovedsakelig holder bygget tett. Ikke taktekkingen som er av nyere dato.

Konsekvens/tiltak: Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

Tilstanden på undertak bør overvåkes jevnlig fra kaldloft. Det må påses at det ikke

foreligger eller oppstår skader i takstein eller undertak, da dette i verste fall kan føre til lekkasje inn i boligen.

Nedløp og beslag

Vurdering av avvik: Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet. Taket er tekket med takstein, som regnes som et tungt og relativt glatt taktekke med potensiell fare for snø- og isras. Det ble ved befaring registrert at det mangler snøfangere på deler av taket, til tross for at takflatene vender ut mot områder med ferdsel, herunder inngangsparti og/eller adkomstvei. Manglende snøfangere kan skyldes at disse ikke ble montert da bygget ble oppført, selv om det var krav til dette på tidspunktet.

Konsekvens/tiltak: Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.

Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning.

Vurdering av avvik: Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen. Det er registrert spredte råteskader i bordkledningen. Skadene er lokale og skyldes fuktpåvirkning over tid, manglende overflatebehandling eller begrenset uttørking.

Konsekvens/tiltak: Råteskadet trekledning må skiftes ut. Råteskader i bordkledningen kan fortsette å utvikle seg både i tiliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking.

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre.

Vurdering av avvik: Det er fra loft/kryploft påvist indikasjoner på at det er punktering av dampsperre, som medfører svekket effekt av dampsperrerefunksjonen. Det er påvist avvik rundt gjennomføringer i takflaten. Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Det er avvik: Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr. Det er påvist indikasjoner på punktering av dampsperre i loft/kryploft, noe som medfører svekket effekt av dampsperrerefunksjonen. Det er registrert avvik rundt flere gjennomføringer i takflaten, hvor tetting og utførelse ikke fremstår tilfredsstillende. Videre er det observert fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen, som indikerer tidligere eller pågående fuktpåvirkning. I tillegg er det registrert spor etter skadedyr på loftet, og isolasjonen mellom varm sone og kaldtloft er stedvis mangelfull eller fraværende.

Konsekvens/tiltak: Konstruksjonene må sikres mot råte, sopp og skadedyr.

Tiltak: Nærmere kontroll av dampsperre og tetthet rundt gjennomføringer. Utbedre skadde eller punkterte dampsperrer og sikre korrekt tetting rundt gjennomføringer.

Utrede årsak til fuktskjolder og reparere eventuelle skader i takkonstruksjonen. Fjerne spor etter skadedyr og vurdere forebyggende tiltak. Etterisolere der isolasjonen

mangler for å redusere varmetap og risiko for kondens.

Konsekvens: Punkttert eller mangelfull dampsperre kan medføre redusert luft- og damptetthet, noe som øker risikoen for kondens, fuktskader og muggvekst i takkonstruksjonen. Avvik rundt gjennomføringer kan føre til luftlekkasjer og ytterligere svekkelse av konstruksjonen over tid. Fuktskjolder og registrerte skader indikerer at konstruksjonen allerede har vært utsatt for fukt, og dette kan gi nedsatt levetid og behov for utbedring. Spor av skadedyr kan føre til ytterligere skade på isolasjon og materialer. Mangelfull isolasjon gir varmetap og kan bidra til kondensproblematikk.

Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og malte trevinduer med 3-lags glass i varierende alder. Merk at vinduer er delt i 2 poster.

Vurdering av avvik: Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak: Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Dører

Bygningen har malt hovedytterdør.

Vurdering av avvik: Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket. Det må foretas vedlikehold.

Overflater

Innvendig er det gulv av parkett, laminat og betong. Veggene har trepanel, malte plater og betong. Innvendige tak har malte plater og trepanel.

Vurdering av avvik: Det er påvist skader på overflater. Enkelte hakk og skraper som er å regne som overflate skader.

Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak. De kan sparkles og males, det er kun estetiske konsekvenser

Radon

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

Vurdering av avvik: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Det var ikke vanlig med radonsikring på oppføringstidspunktet.

Avviket registreres fordi det ikke foreligger tilstrekkelig dokumentasjon av radonnivåer.

Konsekvens/tiltak: Det bør gjennomføres radonmålinger. Dersom det registreres svakt forhøyede verdier ved radonmåling, anbefales det å vurdere oppgradering av ventilasjonen i boligen fremfor ny radonsikring i grunnen. Dette kan være tilstrekkelig for å redusere radonnivået og samtidig bedre innklimaet. Dersom tiltaket ikke gir ønsket effekt, vil utbedring i grunnen være svært kostnadskrevende.

Pipe og ildsted

Boligen har vedovn.

Vurdering av avvik: Avstanden mellom ildstedet og brennbart materiale er for liten.

Brennbart materiale som er nærmere en 300 mm flyttes eller byttes ut med materiale som ikke er brennbart.

Konsekvens/tiltak: Større avstand til brennbart materiale mm lages.

Rom Under Terreng

Punktet mm sees i sammenheng med 'Drenering'.

Gulvet har teppe og er av betong. Veggene har panel og betong/mur. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er

foretatt ved/i Kjellervegg. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 15.

Vurdering av avvik: Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i

kjellermur. Det er påvist saltutslag og det er usikkerhet knyttet til betonggulvet.

Konsekvens/tiltak: 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 anbefales på generelt grunnlag å legge ny radonduk, etterisolere med 30mm og flyte eldre kjellere da dette øker bolig komforten betydelig og minsker faren for kapillært oppsug fra grunnen.

Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp.

Vurdering av avvik: Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper. Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

Trappen er nokså bratt og lite egnet for trapp mellom boligrom.

Konsekvens/tiltak: Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.

Andre tiltak: ved en ombygging kan det være hensiktsmessig å lage en mer brukervennlig trapp.

Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte dører.

Vurdering av avvik: Enkelte av innvendige dører har en del slitasje. Noe mer bruksslitasje en forventet.

Konsekvens/tiltak: Andre tiltak: Tiltak vurderes utifra ny eiers ønsker og behov.

1.ETASJE > BAD - Overflater vegger og himling

Veggene har våtromstapet/belegg. Taket er malt.

Vurdering av avvik: Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet Så lenge det benyttes dusjkabinett, er risikoen for fuktproblematikk minimal. Dersom vinduet skal skiftes, anbefales det å velge et vindu uten organiske materialer.

Konsekvens/tiltak: Dersom det ikke gjøres tiltak, kan dette medføre oppfukting, oppsvelling og forringelse av materialer over tid og fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

1.ETASJE > BAD - Sluk, membran og tettesjikt

Det er eldre soilsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Vurdering av avvik: Membran i kombinasjon med gammelt sluk uten klemring. Membran er smurt ned på sluk. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen. Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring. Konsekvens/tiltak: Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig. Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader. Når sluket har begrenset tilgang, er det vanskelig å rengjøre sluket og å inspisere den for å oppdage skader i membranen/fuger rundt sluket, som er avgjørende for å forhindre lekkasjer. Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig. En eventuell lekkasje vil vise seg i vaskerommet i kjelleren og det anbefales å overvåke dette nøye og oppgradere etter behov og ønske. I kostnadsestimatet er det beregnet ny sluk og gulvbelegg og ikke membran og flis. Full oppgradering av våtrom estimeres til 100-300 000kr.

1.ETASJE > BAD - Ventilasjon

Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik: Rommet har kun naturlig ventilasjon. Det er ikke tilstrekkelig tilluft på badet.

Konsekvens/tiltak: Dersom avviket ikke utbedres vil det være fare for dårlig luftskifting og resultere i høy luftfuktighet og utvikling av skader.

1.ETASJE > TOALETTROM - Overflater og konstruksjon

Toalettrom

Årstall: 2006.

Vurdering av avvik: Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Konsekvens/tiltak: Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber.

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

Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

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

avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak: I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør. Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter.

Vurdering av avvik: Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompensierende løsning fra varmtvannstank. Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år.

Konsekvens/tiltak: Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

Grunnmur og fundamenter

Bygningen har betonggrunnmur.

Vurdering av avvik: Det er registrert horisontalriss som er symptom på jordtrykk.

Grunnmuren har sprekkdannelser.

Konsekvens/tiltak: Lokal utbedring må utføres.

Utvendige vann- og avløpsledninger

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

Forhold som har fått TG3:

Vindu med tg3

Stort stuevindu, vindu på toalett og baderoms vindu er fra byggeår og levetiden er å se som oppbrukt.

Vurdering av avvik: Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass. Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Det er ikke registrert noen store avvik på vinduene bortsett fra alder og U-verdi.

Konsekvens/tiltak: Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut. Vinduene bør skiftes ut da levetiden er oppbrukt og de har en dårlig isolerings evne.

Kjellerdør

Ukjent alder

Vurdering av avvik: Det er påvist dør(er) med fukt/råteskader. Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket. Døren er råteskadet og levetiden er å anse som over. Den er midlertidig utbedret og holder en kort stund før den må byttes.

Konsekvens/tiltak: Døren(e) står foran utskiftning. Døren må byttes i løpet av kommende år da det fort kan komme fuktintregning igjen.

KJELLER > BAD/VASKEROM - Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

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

Konsekvens/tiltak: Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres. Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner. Konsekvensen kan være fuktvandring inn i tilstøtende konstruksjoner. Før oppgradering av vaskerom anbefales det og oppgradere bad i 1.etg. Spesielt på sluk og membran da en eventuell lekkasje der vil føre ned til vaskerommet.

Elektrisk anlegg

Familiemedlem som er elektriker har ifølge eier koblet om stikk på soverom.

Det er ikke foretatt funksjonstest av anlegget, og tilstanden er ikke vurdert av fagkyndig. For en fullstendig vurdering anbefales kontroll av registrert elektroinstallatør.

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Er det integrerte hvitevarer så følger dette med i handelen.

Parkering

Parkering i garasje og på tomt

Solforhold

Gode solforhold

Forsikringsselskap

IF

Diverse

Det gjøres oppmerksom på at TV-høytaler ikke medfølger i handelen selv om den er fastmontert.

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring
- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

Energi

Oppvarming

Varmepumpe og vedovn. Ellers elektrisk oppvarming.

Energikarakter

G

Energifarge

Gul

Info energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 5 650 000

Kommunale avgifter

Kr 15 720

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

De kommunale avgiftene omfatter vann- og avløpsgebyr, renovasjonsgebyr samt feie- og tilsynsavgift. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift

Formuesverdi primær

Kr 1 137 640

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 4 550 558

Formuesverdi sekundær år

2023

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «kommunale avgifter» og fyll inn eventuelle andre relevante punkt, påløper kostnader til for eksempel strøm, fyring/brensel, forsikring, innvendig/utvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett.

Tilbud lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 7, bruksnummer 504 i Stavanger kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

1103/7/504:

11.07.1968 - Dokumentnr: 5716 - Best. om vann/kloakkledn.

Rettighetshaver: Knr:1103 Gnr:7 Bnr:503

KAN IKKE SLETTES UTEN BYGNINGSRÅDETS SAMTYKKE

29.06.1967 - Dokumentnr: 303877 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:1103 Gnr:7 Bnr:19

29.04.1970 - Dokumentnr: 3980 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:1103 Gnr:7 Bnr:560

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt midlertidig brukstillatelse datert 04.03.1968. Ferdigattest på garasje datert 17.03.2000.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at oppholdsrom i kjeller som er innredet og brukt som stue og kontor/gjesterom ikke er byggemeldt til kommunen. Rommene er forøvrig angitt som bod på byggetegningene, og bruksendringen er ikke godkjent. Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Vei, vann og avløp

Offentlig

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til bolig og ligger i et område regulert til bolig og industri/lager. Plan 2007

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten: Plan 2853 - Detaljregulering for sjøområdene i Galeivågen

Adgang til utleie

Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut.

Legalpant

Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. 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. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne

forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. 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 gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Etter avtale med selger

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil

bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

5 650 000 (Prisantydning)

Omkostninger

141 250 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

15 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

142 600 (Omkostninger totalt)

158 500 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

161 300 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

5 792 600 (Totalpris. inkl. omkostninger)

5 808 500 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

5 811 300 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 142 600

Betalingsbetingelser

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. 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 er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1 % av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgjøret. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 14 900,- oppgjørshonorar kr 5 900,-. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 50 000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

Christoffer Værstad

Avd. leder Stavanger / Eiendomsmegler MNEF

christoffer.verstad@aktiv.no

Tlf: 970 93 630

Oppdragstaker

Aktiv Eiendomsmegling Rogaland, avd Stavanger, organisasjonsnummer 987031204

Kongsgata 10, 4005 STAVANGER

Salgsoppgavedato

17.10.2025



Velkommen til Nedre Vågen 39!



Enebolig med stor tomt



Inngangsparti og gang med plass til yttertøy og sko



Åpen og romslig stue med godt med naturlig lys inn.





Stuen har god plass til
sittegruppe og spiseplass.

Åpen og funksjonell løsning
mot kjøkkenet.





Kjøkkenet har godt med skap og benkeplass



God planløsning og moderne fargevalg



Nyere vedovn gir den lune
gode varmen på kaldere
dager.



Soverom



Soverom med lite walk-in closet



God plass til seng og ulike skap og hylleløsninger



Soverom 3



Soverommet passer perfekt som barnerom, gjesterom eller kontor alt etter behov.

Eget gjestetoalett og bad i 1
etasje





Trapperom kjeller



Kontor/gjesterom kjeller (ikke byggemeldt)



Kjellerstue (ikke byggemeldt)



Bod kjeller



Bod kjeller



Bod kjeller



Vaskerom/bad kjeller



Vaskerom/bad kjeller



Nyere stor terrasse - her kan du nyte dagene utendørs.



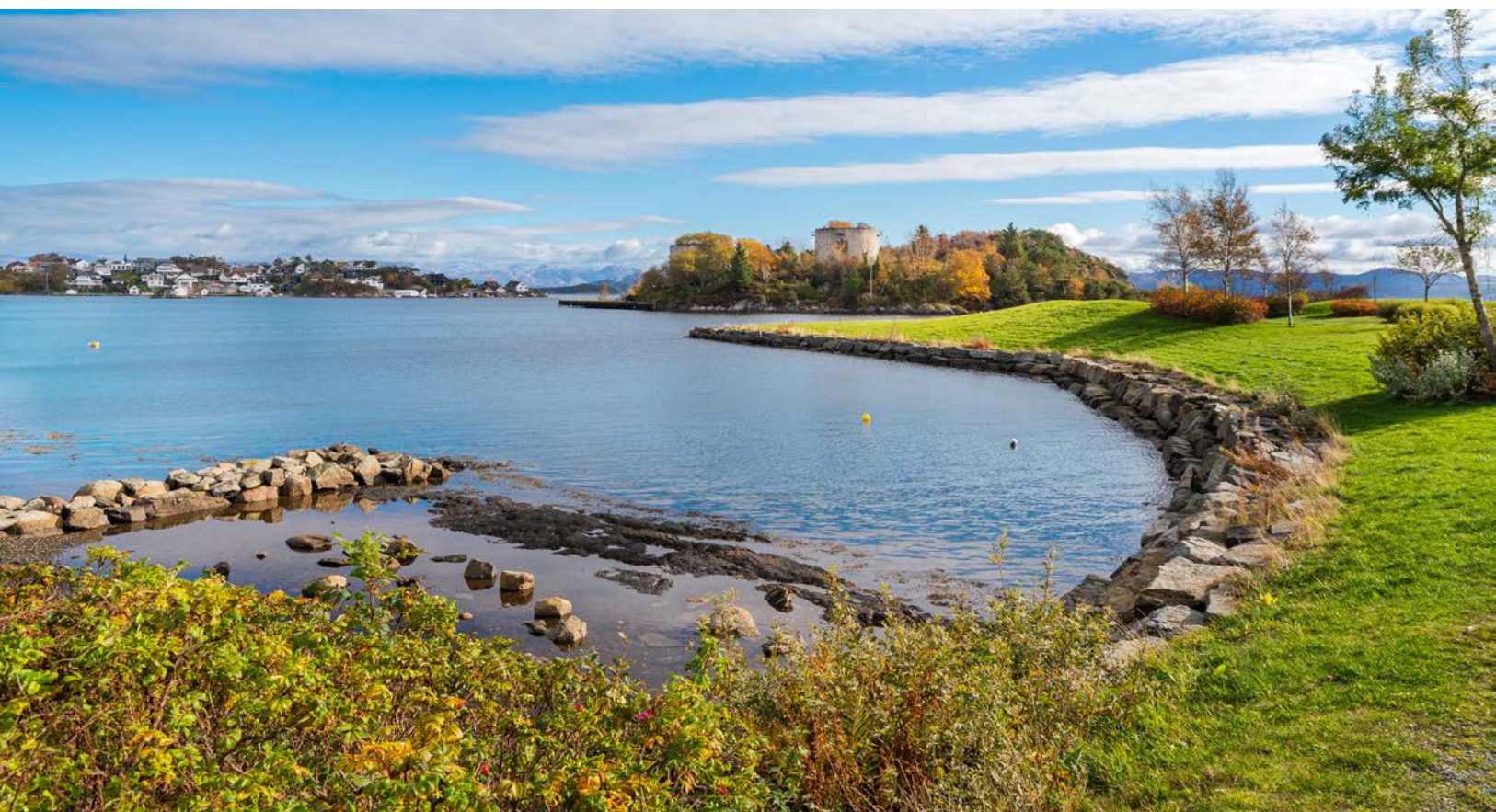
God plass til utemøbler og grill







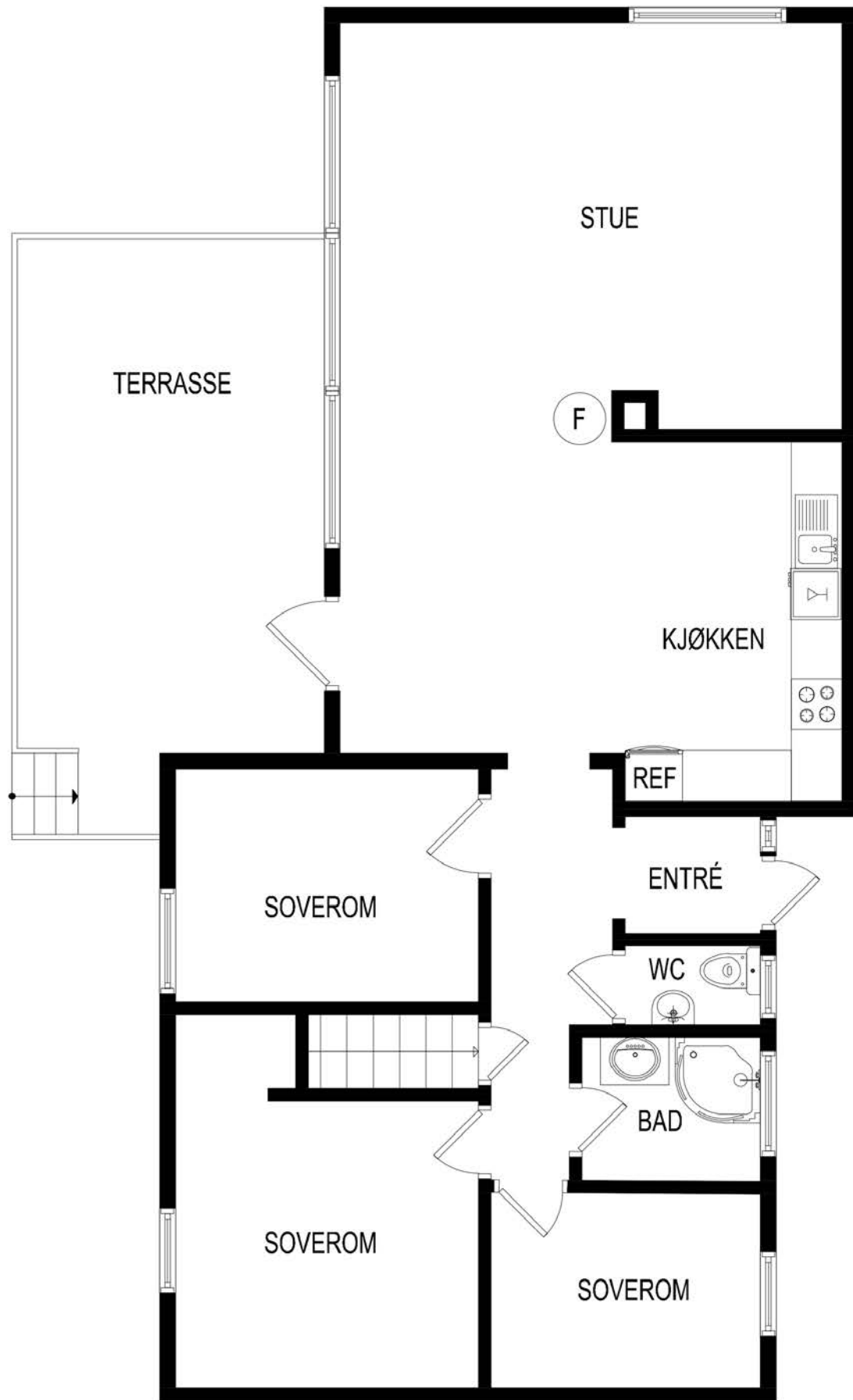
Flotte turområder i området

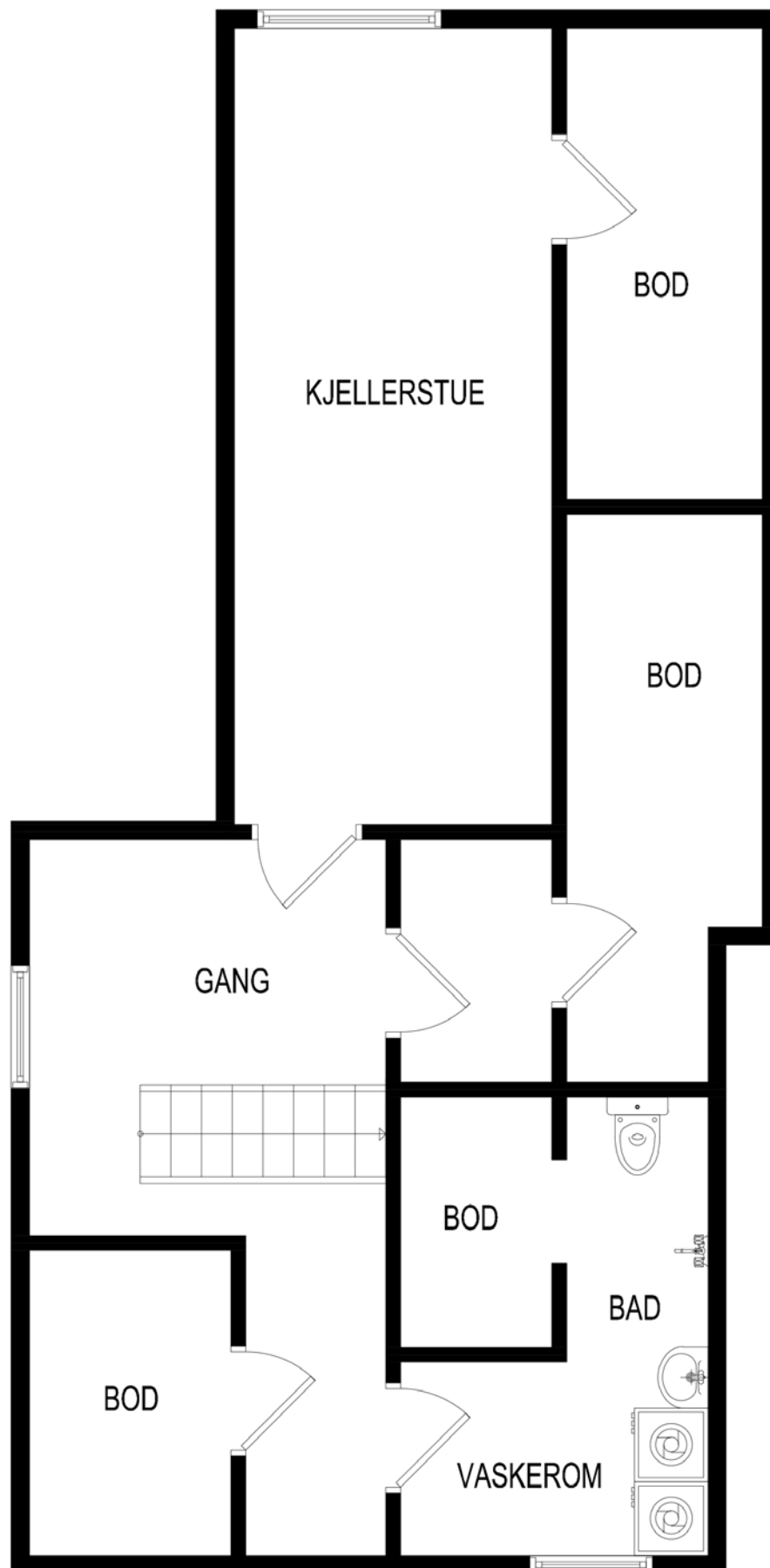


Nærområde



Nærområde





Vedlegg

Tilstandsrapport



 Enebolig

 Nedre vågen 39, 4085

 STAVANGER kommune

gnr. 1103, bnr. 7

Sum areal alle bygg: BRA: 185 m² BRA-i: 165 m²



Befaringsdato: 25.09.2025

Rapportdato: 17.10.2025

Oppdragsnr.: 22542-1006

Referansenummer: OE7170

Foretak: Veritakst AS

Takstingeniør: Torbjørn de Lange

Vår ref: Torbjørn



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

Veritakst AS

Takseringsfirmaet Veritakst er sertifisert medlem av Norsk takst og Norsk Naturskadepool.

Vi tilbyr et bredt spekter av taksttjenester - både for private og for næringsforetak / forsikringselskap:

* BOLIGTAKST: Verdi | Tilstand | Energirådgivning | Byggelånskontroll | Uavhengig kontroll | Reklamasjon mv.

* NÆRINGSTAKST: Verdi | Tilstand | Energimerking | Byggelånsoppfølging | Skade mv.

* SKADETAKST: Bygning (privat og næring) | Innbo og løsøre | Driftsløsøre | Maskin | Naturskade

Vi har både bred byggteknisk og økonomisk kompetanse, samt utstrakt erfaring innen taksering av løsøre.

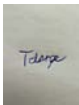
Vi er opptatt av kvalitet i takstleveransen.

Vårt motto er "Kompetanse du kan stole på" - tuftet på grunnpilarene;

Tillit - Trygghet - Troverdighet



Rapportansvarlig



Torbjørn de Lange

Uavhengig Takstingeniør

torbjorn@veritakst.no

466 30 865



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligen fremstår som normalt til godt vedlikeholdt med jevnlig og sporadiske oppgraderinger over tid. Det er tatt vare på de viktigste bygningsdelene, og boligen fremstår som funksjonell og beboelig. Likevel må det påregnes enkelte oppgraderinger og moderniseringer for å tilfredsstille dagens standard og behov hos ny eier.

Enebolig - Byggeår: 1967

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av skifertakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Siden taket (takkonstruksjon, taktekkning og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold. Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning. Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og malte trevinduer med 3-lags glass i varierende alder. Merk at vinduer er delt i 2 poster. Bygningen har malt hovedytterdør. ukjent alder

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett, laminat og betong. Veggene har trepanel, malte plater og betong. Innvendige tak har malte plater og trepanel. Etasjeskiller er av trebjelkelag. Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Boligen har vedovn. Gulvet har teppe og er av betong. Veggene har panel og betong/mur. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Kjellervegg. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 15. Boligen har malt tretrapp. Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom
Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Bad

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Badet er forbi normal forventet levetid.
Veggene har våtromstapet/belegg. Taket er malt.
Gulvet har vinylbelegg. Rommet har panelovn som varmekilde.
Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved

dørterskelen er 4cm.

Det er eldre soilsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt. Rommet har innredning med nedfelt servant og dusjkabinett. Det er naturlig ventilering. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i tilstøtende toalett rom.. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 9.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av heltre. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, komfyr og induksjonstopp. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPECIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber. Det er avløpsrør av plast. Boligen har naturlig ventilasjon. Varmtvannstanken er på ca. 120 liter. 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. Tilstandsgraden 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.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.
Dreneringen er fra 2023 ved bruk av egeninnsats.
Bygningen har betonggrunnmur.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

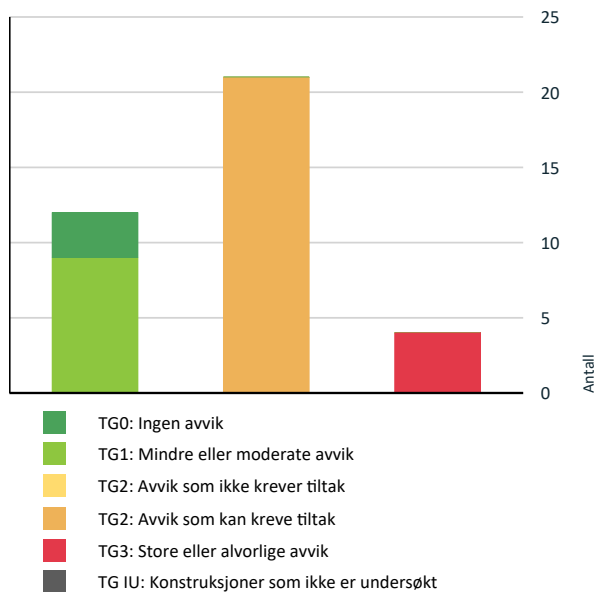
[Gå til side](#)

Enebolig

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

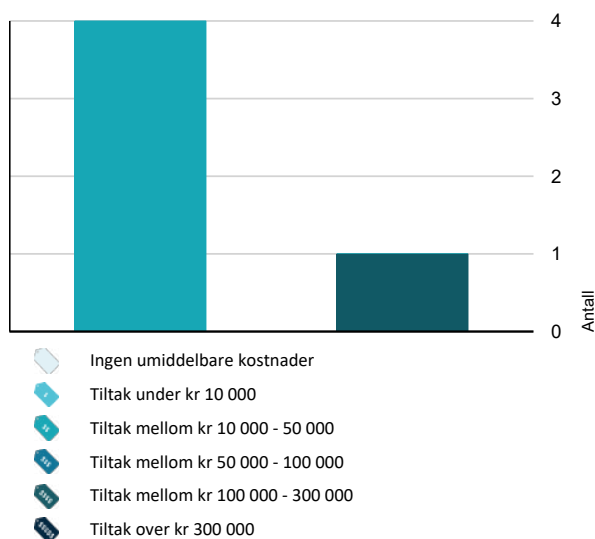
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Vindu med tg3 [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Kjellerdør [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom > Generell [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Takteking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

! Våtrom > 1.Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > 1.Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > 1.Etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Spesialrom > 1.Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1967

Anvendelse
Boligformål

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

! TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

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

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Undertaket er fra byggeår og det er dette som hovedsakelig holder bygget tett. Ikke taktekingen som er av nyere dato.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Når takteking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

Tilstanden på undertak bør overvåkes jevnlig fra kaldloft. Det må påses at det ikke foreligger eller oppstår skader i takstein eller undertak, da dette i verste fall kan føre til lekkasje inn i boligen.

! TG 2 Nedløp og beslag

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Taket er tekket med takstein, som regnes som et tungt og relativt glatt taktekke med potensiell fare for snø- og isras. Det ble ved befaring registrert at det mangler snøfangere på deler av taket, til tross for at takflatene vender ut mot områder med ferdsel, herunder inngangsparti og/eller adkomstvei.

Manglende snøfangere kan skyldes at disse ikke ble montert da bygget ble oppført, selv om det var krav til dette på tidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.

! TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Det er registrert spredte råteskader i bordkledningen. Skadene er lokale og skyldes fuktpåvirkning over tid, manglende overflatebehandling eller begrenset uttørring.

Konsekvens/tiltak

- Råteskadet trekledning må skiftes ut.
- Råteskader i bordkledningen kan fortsette å utvikle seg både i tillegg til bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak.

! TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er fra loft/kryp loft påvist indikasjoner på at det er punktering av dampspærre, som medfører svekket effekt av dampspærrefunksjonen.
- Det er påvist avvik rundt gjennomføringer i takflaten.
- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.
- Det er avvik:
- Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr.

Det er påvist indikasjoner på punktering av dampspærre i loft/kryp loft, noe som medfører svekket effekt av dampspærrefunksjonen. Det er registrert avvik rundt flere gjennomføringer i takflaten, hvor tetting og utførelse ikke fremstår tilfredsstillende.

Videre er det observert fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen, som indikerer tidligere eller pågående fuktpåvirkning. I tillegg er det registrert spor etter skadedyr på loftet, og isolasjonen mellom varm sone og kaldt loft er stedvis mangelfull eller fraværende.

Konsekvens/tiltak

- Konstruksjonene må sikres mot råte, sopp og skadedyr.
- Tiltak:

Tilstandsrapport

Tiltak:

Nærmere kontroll av dampsperre og tetthet rundt gjennomføringer.

Utbedre skadde eller punkterte dampsperrer og sikre korrekt tetting rundt gjennomføringer.

Utrede årsak til fuktskjolder og reparere eventuelle skader i takkonstruksjonen.

Fjerne spor etter skadedyr og vurdere forebyggende tiltak.

Etterisolere der isolasjonen mangler for å redusere varmetap og risiko for kondens.

Konsekvens:

Punkttert eller mangelfull dampsperre kan medføre redusert luft- og damp tetthet, noe som øker risikoen for kondens, fuktskader og muggvekst i takkonstruksjonen. Avvik rundt gjennomføringer kan føre til luftlekkasjer og ytterligere svekkelse av konstruksjonen over tid. Fuktskjolder og registrerte skader indikerer at konstruksjonen allerede har vært utsatt for fukt, og dette kan gi nedsatt levetid og behov for utbedring. Spor av skadedyr kan føre til ytterligere skade på isolasjon og materialer. Mangelfull isolasjon gir varmetap og kan bidra til kondensproblematikk.



TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og malte trevinduer med 3-lags glass i varierende alder. Merk at vinduer er delt i 2 poster.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Vinduene har blitt byttet ut sporadisk etter behov og det er varierende alder. Anbefaler å overvåke vinduer og fortsette å bytte ut ved behov.

TG 3 Vindu med tg3

Stort stuevindu, vindu på toalett og baderoms vindu er fra byggeår og levetiden er å se som oppbrukt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Det er ikke registrert noen store avvik på vinduene bortsett fra alder og U-verdi.

Konsekvens/tiltak

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

Vinduene bør skiftes ut da levetiden er oppbrukt og de har en dårlig isolerings evne.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG 2 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør.

Vurdering av avvik:

- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.
- det må foretas vedlikehold

TG 3 Kjellerdør

ukjent alder

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dør(er) med fukt/råteskader.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Døren er råteskadet og levetiden er å anse som over. Den er midlertidig utbedret og holder en kort stund før den må byttes.

Konsekvens/tiltak

- Døren(e) står foran utskiftning.

Døren må byttes i løpet av kommende år da det fort kan komme fuktintregning igjen.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Tilstandsrapport

TG 1 Utvendige trapper

INNENDIG

TG 2 Overflater

Innvendig er det gulv av parkett, laminat og betong. Veggene har trepanel, malte plater og betong. Innvendige tak har malte plater og trepanel.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater.

Enkelte hakk og skraper som er å regne som overflate skader.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

De kan sparkles og males, det er kun estetiske konsekvenser.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:

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

Det var ikke vanlig med radonsikring på oppføringstidspunktet. Avviket registreres fordi det ikke foreligger tilstrekkelig dokumentasjon av radonnivåer.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Dersom det registreres svakt forhøyede verdier ved radonmåling, anbefales det å vurdere oppgradering av ventilasjonen i boligen fremfor ny radonsikring i grunnen. Dette kan være tilstrekkelig for å redusere radonnivået og samtidig bedre innneklimaet. Dersom tiltaket ikke gir ønsket effekt, vil utbedring i grunnen være svært kostnadskreven.



Moderat til lav

TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har vedovn.

Vurdering av avvik:

- Avstanden mellom ildstedet og brennbart materiale er for liten.

Brennbart materiale som er nærmere en 300 mm flyttes eller byttes ut med materiale som ikke er brennbart.

Konsekvens/tiltak

- Større avstand til brennbart materiale må lages.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet har teppe og er av betong. Veggene har panel og betong/mur. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Kjellervegg. Fuktquotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 15.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Det er påvist saltutslag og det er usikkerhet knyttet til betonggulvet.

Konsekvens/tiltak

- 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 anbefales på generelt grunnlag å legge ny radonduk, etterisolere med 30mm og flytte eldre kjellere da dette øker bolig komforten betydelig og minsker faren for kapillært oppsug fra grunnen.

TG 2 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Trappen er nokså bratt og lite egnet for trapp mellom boligrom.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.
- Andre tiltak:

ved en ombygging kan det være hensiktsmessig å lage en mer brukervennlig trapp.

TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte dører.

Vurdering av avvik:

- Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Noe mer bruksslitasje en forventet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tiltak vurderes utifra ny eiers ønsker og behov.

VÅTROM

Tilstandsrapport

KJELLER > BAD/VASKEROM

1 TG 3 Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.
- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Konsekvensen kan være fuktvandring inn i tilstøtende konstruksjoner. Før oppgradering av vaskerom anbefales det og oppgradere bad i 1.etg. Spesielt på sluk og membran da en eventuell lekkasje der vil føre ned til vaskerommet.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



KJELLER > BAD/VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

1. ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Badet er forbi normal forventet levetid.

Årstall: 2003 Kilde: Eier

1. ETASJE > BAD

1 TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har våtromstapet/belegg. Taket er malt.

Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Så lenge det benyttes dusjkabinett, er risikoen for fuktproblematikk minimal. Dersom vinduet skal skiftes, anbefales det å velge et vindu uten organiske materialer.

Konsekvens/tiltak

- Dersom det ikke gjøres tiltak, kan dette medføre oppfukning, oppsvelling og forringelse av materialer over tid og fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.



1. ETASJE > BAD

1 TG 1 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har panelovn som varmekilde. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 4cm.

1. ETASJE > BAD

1 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er eldre soilsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Vurdering av avvik:

- Membran i kombinasjon med gammelt sluk uten klemring. Membran er smurt ned på sluk.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
- Når sluket har begrenset tilgang, er det vanskelig å rengjøre sluket og å inspisere den for å oppdage skader i membranen/fuger rundt sluket, som er avgjørende for å forhindre lekkasjer.
- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.

Tilstandsrapport

En eventuell lekkasje vil vise seg i vaskerommet i kjelleren og det anbefales å overvåke dette nøye og oppgradere etter behov og ønske.

I kostnadsestimatet er det beregnet ny sluk og gulvbelegg og ikke membran og flis. Full oppgradering av våtrom estimeres til 100-300 000kr.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



1.ETASJE > BAD

1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant og dusjkabinett.

1.ETASJE > BAD

1 TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Det er ikke tilstrekkelig tilluft på badet.

Konsekvens/tiltak

- Dersom avviket ikke utbedres vil det være fare for dårlig luftskifting og resultere i høy luftfuktighet og utvikling av skader.

1.ETASJE > BAD

1 TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i tilstøtende toalett rom.. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 9.



KJØKKEN

1.ETASJE > STUE/KJØKKEN

1 TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av heltre. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, komfyr og induksjonstopp.

1.ETASJE > STUE/KJØKKEN

1 TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

1.ETASJE > TOALETTROM

1 TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom

Årstall: 2006

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

TEKNISKE INSTALLASJONER

1 TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskifting av rør.

Tilstandsrapport

! TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

! TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

! TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter.

Årstill: 1981 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompensering løsning fra varmtvannstank.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

! TG 3 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.

Tilstandsgraden 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.

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. Tilstandsgraden 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.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2013 Oppgradert av BE Elektro pro
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Nei Familiemedlem som er elektriker har ifølge eier koblet om stikk på soverom.
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekker samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jmfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Nei
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Det er ikke foretatt funksjonstest av anlegget, og tilstanden er ikke vurdert av fagkyndig. For en fullstendig vurdering anbefales

Tilstandsrapport

kontroll av
registrert elektroinstallatør.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



TG 0 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringen er fra 2023 ved bruk av egeninnsats.

Årstall: 2023

Kilde: Eier



TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har betonggrunnmur.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert horisontalriss som er symptom på jordtrykk.
- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

TG 0 Terrengforhold

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Vurdering av avvik:

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

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

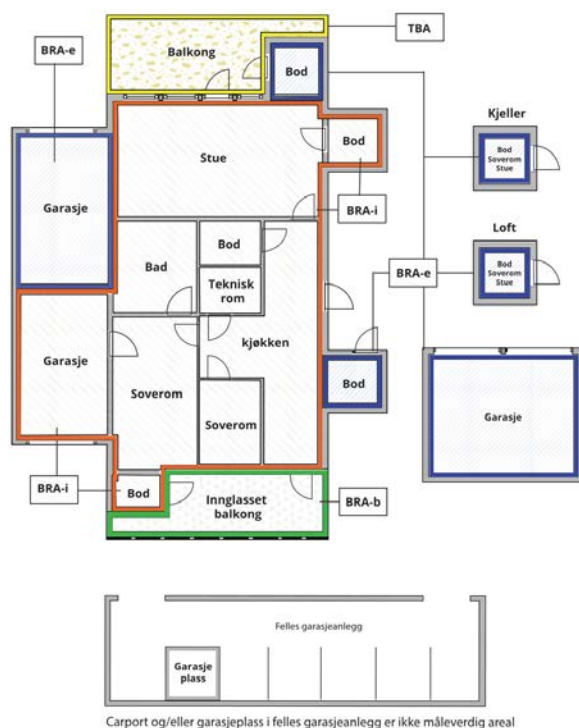
Hva er måleverdig areal?

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.



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 bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Kjeller	79			79	
1.Etasje	86			86	
Garasje		20		20	
SUM	165	20			
SUM BRA	185				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller	Bod, bod 2, bod 3, bod 4, bod 5, matbod, bad/vaskerom, gang		
1.Etasje	Stue/kjøkken, soverom, soverom 2, soverom 3, bad, toalettrom, entré		
Garasje		Garasje	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	136	29
Kommentar		
Enebolig	Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e.	

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
25.9.2025	Torbjørn de Lange	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1103 STAVANGER	1103	7		0	603.8 m ²	Tomtearealet er basert på oppgitt areal i matrikkelopplysninger (offentlig eiendomsregister).	Eiet

Adresse

Nedre Vågen 39, 4085 HUNDVÅG

Hjemmelshaver

ERIK MATHISEN
ANITA GORDON MATHISEN

Kommentar

Eiendommen er ikke oppmålt. Tomtearealet er dermed omtrentlig, uten at det påvirker verdifastsettelsen.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Nedre Vågen 39, 4085 Hundvåg ligger sentralt til på Hundvåg med nærhet til sjøen, servicetilbud og kollektivtransport. Området har en kombinasjon av etablert og nyere bebyggelse, og fremstår som et attraktivt og trygt boligområde. Det er kort vei til skole, barnehage, dagligvare og øvrige fasiliteter. Beliggenheten vurderes som attraktiv og godt egnet for boligformål.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Tomten har flere treterrasser som fremstår som funksjonelle og vedlikeholdte, samt plenarealer som gir gode uteoppholds-muligheter. Det er asfaltert innkjørsel og oppstillingsplass. Eiendommen ligger i relativt skrånende terreng som er pent tilpasset boligen.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	16.10.2025	
2	17.10.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke

foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

• Skadegjører: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Forutsetninger

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

•I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på

veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Stavanger	
Oppdragsnr.	
1413250065	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Erik Mathisen	Anita Gordon Mathisen
Gateadresse	
Nedre Vågen 39	
Poststed	Postnr
HUNDVÅG	4085
Er det dødsbo?	
☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2021
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	4
Antall måneder	4
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	IF
Polise/avtalnr.	

Document reference: 1413250065

Spørsmål for alle typer eiendommer

- 1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
- ☒ Nei ☐ Ja

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
Svar
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
☐ Nei ☒ Ja
Beskrivelse
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
☒ Nei ☐ Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
☐ Nei ☒ Ja
Beskrivelse
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
☒ Nei ☐ Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar
Beskrivelse
- 11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?
☒ Nei ☐ Ja
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
☒ Nei ☐ Ja
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
☒ Nei ☐ Ja
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?
☒ Nei ☐ Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Svar
Beskrivelse
Arbeid utført av
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1413250065

- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
☒ Nei ☐ Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
☒ Nei ☐ Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?
☒ Nei ☐ Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
☒ Nei ☐ Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
☒ Nei ☐ Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1413250065

Tilleggs kommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringsseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☒ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1413250065

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Erik Mathisen	7a2743c3eb9624ff2d060 3f2e2b703438811200d	15.10.2025 19:54:30 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Anita Gordon Mathisen	2591611cceb0bc6af0ffdf4 918f1fefdd7ab0242	15.10.2025 19:55:43 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1413250065

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://doc.ingroupe.com/developer>



BYGNINGSETATENE I STAVANGER

BYGNINGSRÅDET

HENRIK STEFFENS GT. 32 BOKS 224 TLF. 31 580

KE/gb/A 503.1

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Bygning som er oppført på eiendommen .. gnr. 7 bnr. 504 Hundvåg

tilhørende Birger Sjø og utført etter

byggningsrådets vedtak av .. 14. mars 1968 gis hermed midlertidig brukstillatelse ifølge bygningslovens § 99, pkt. 2.

Før ferdigattest kan utskrives må følgende arbeider utføres:

1. Maling utvendig.
2. Puss på grunnmuren utv. og innvendig.
3. Gjerde og tørkestativ (Må anmeldes).
4. Utvendige trapper m/rekkverk.
5. Vann- og kloakkledninger må godkjennes av Stvgr. ingeniørvesen.

Påpekte mangler må være utført innen den 30. juni 1968

BYGNINGSSJEFEN I STAVANGER, .. 4. mars 1968

Reidar Haukali

.....

K. Egeland



Stavanger kommune

Kommunalavdeling byutvikling

Byggesaksavdelingen

Magne Sandstøl
Nedre Vågen 39

4085 HUNDVÅG

Stavanger, 17.03.2000

Deres ref:

Vår ref: SSU-99/08366 -006

Ark: BYG 7/504

Jnr: 016040/00

Ferdigattest

Gnr./bnr. 7/504. Byggested: Nedre Vågen 39,

Tiltakshaver: Magne Sandstøl

Tiltakets art: NYBYGG GARASJE

Tiltaket er oppført i samsvar med vedtak fattet av Kommunalstyret for byutvikling(bygningsrådet)06.09.99.

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

Kjell Viste
Kjell Viste
sjefsingeniør

Sverre Sunde
Sverre Sunde
avd. ingeniør

Kopi til:

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

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

**Stavanger
kommune**

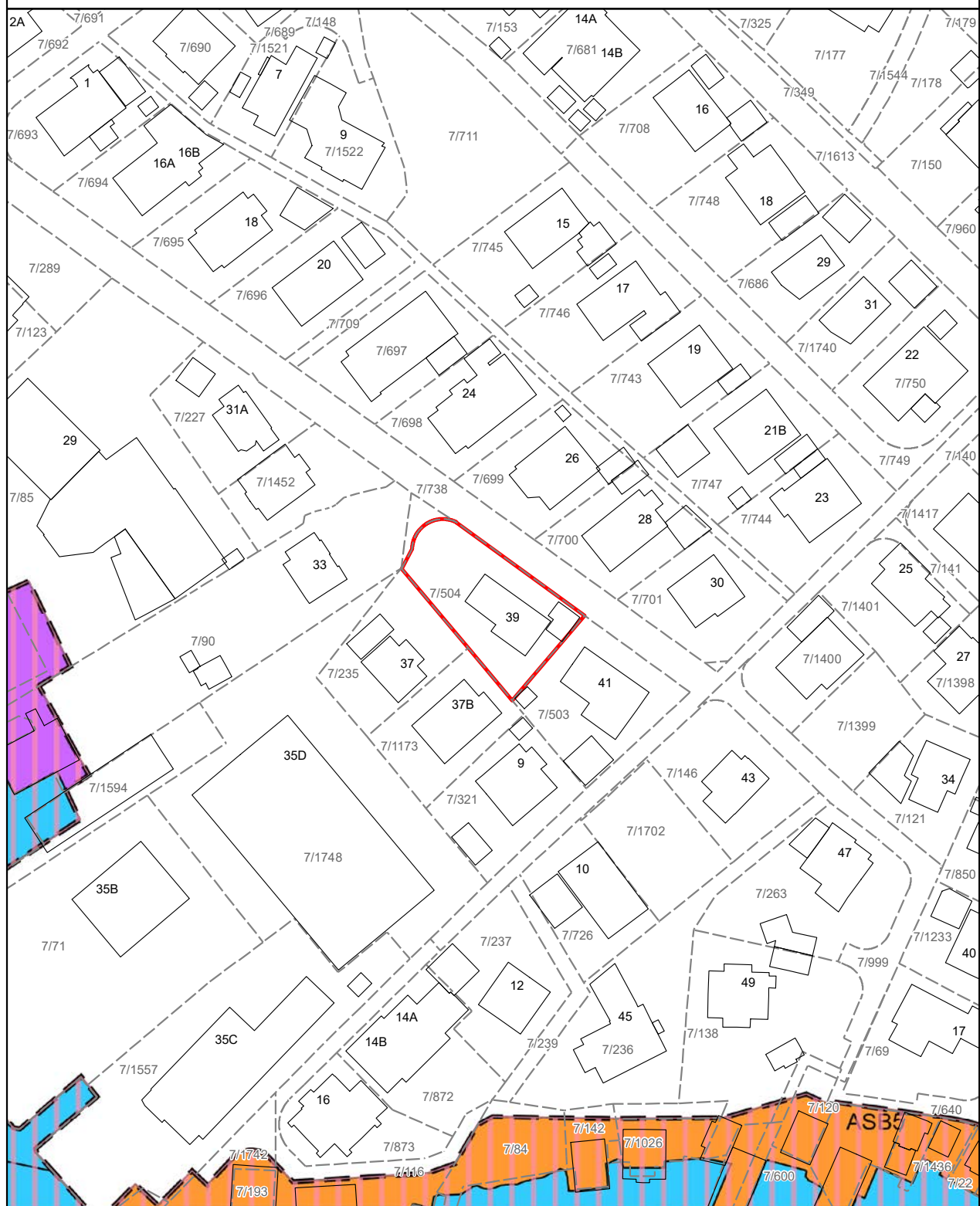
Gnr/Bnr: 7/504/0/0

Dato: 2025-10-13

Planident: 2853

Målestokk: 1:1,000

Ikrafttredelsesdato:



**PLAN 2007. REGULERINGSPLAN FOR OMRÅDET MELLOM NEDRE VÅGEN OG
GALEIVÅGEN, HUNDVÅG BYDEL.
REGULERINGSBESTEMMELSER**

Kultur og byutvikling 15.09.04

Sist korrigert 06.02.2006

**Stadfestet ved Stavanger bystyres vedtak av 27.03.2006 i medhold av plan og
bygningsloven §27-2.1**

Tilføyd § 3b iht. byplansjefens vedtak av 13.02.2012 i medhold av pbl 2008 § 12-14.

Pgf. 1 Generelt:

- a. Det regulerte område er vist med reguleringsgrense på plankartet.
- b. Formålet med planen er å regulere området til bolig og sjørelatert småindustri (næringsområde).

Pgf. 2 Boligområdet:

- a. Eksisterende boligmønster med ene- og tomannsboliger forutsettes opprettholdt. Tillatt %BYA kan være inntil 30 % av netto tomt, eksklusiv garasje.
- b. Eneboligene kan bestå av 1 hovedleilighet og 1 underordnet leilighet på opptil 60 m2. Leilighetene tillates ikke seksjonert. Maks. mønehøyde skal være 7.5 meter målt fra gjennomsnittlig eksisterende terreng.
- c. Tomannsboligene skal bestå av 2 likeverdige leiligheter. Leilighetene kan seksjoneres dersom de tekniske forhold muliggjør dette. Maks mønehøyde skal være 9.0 meter målt fra gjennomsnittlig eksisterende terreng.
- d. Garasje kan være på inntil 50 m2 grunnflate, og skal arkitektonisk tilpasses bolighuset. Maks. mønehøyde skal være 4.0 meter målt fra gjennomsnittlig eksisterende terreng.

Pgf. 3 Erverv/industriområdene:

- a. Områdene skal hovedsakelig brukes til marinrelativ virksomhet.
- b. Ev. nye bygg, til- eller påbygg skal holdes innenfor regulerte byggegrenser med tillatt %BYA inntil 40% av netto tomt og med maks. byggehøyder som vist på plankartet. For eiendom gnr.7, bnr 92 tillates % BYA inntil 45 % av nettotomt under forutsetningen av at arealet benyttes til takoverdekning og visuell skjerming av tørrdokk. Ved annen bruk er % BYA=40 % av netto tomt for denne eiendommen.
- c. Virksomheten skal ikke generere ekvivalent støynivå over 50 dBA målt ved utbygde boligområder i perioden kl. 7.00 – kl. 23.00, som er normal arbeidstid. Ved ev. arbeid i perioden kl. 23.00 – kl. 07.00 skal ekvivalent støynivå målt ved utbygde boligområder ikke overstige 45 dBA.
- d. Slagstøy kan i kortere perioder overstige denne grense.
- e. Støvforurensing og avrenning i grunn og sjø skal ikke overskride de grenser som til enhver tid gis av SFT (Statens forurensingstilsyn).
- f. Det tillates midlertidig opplagring tilknyttet næringsvirksomheten på kaiarealene.
- g. Det tillates maksimale byggehøyder innenfor industriområdene på mellom kote +11.00 og kote +14.00 som vist på plankartet.

Pgf. 1 Offentlig byggeområde:

- a. Området skal bebygges med en pumpestasjon i en etasje og den skal arkitektonisk tilpasses
 - i) omkringliggende bebyggelse.
- b. Bygget skal ikke plasseres nærmere Trålerveien enn 1.0 meter.

- c. Atkomst skal enten legges til Trålerveien eller over gnr/bnr 7/71.
- d. Bygget skal støyskjermes mot tilliggende boligbebyggelse dersom ekvivalent støynivå ved utbygde boliger overskrider de grenser som til enhver tid gis av SFT.

Pgf. 2 Annet byggeområde, brygge/naustområde:

- a. Nye naust skal plasseres innenfor regulerte byggegrenser og skal ha maks. grunnflate på 30 m².
- b. Naustene skal oppføres i tradisjonell stil og det tillates kun vinduer i gavlvegg. Disse skal være rektangulære og med en lysåpning på inntil 0.75 m².
- c. Naust skal ha treporter i en enkel utførelse, dører med glassfelt tillates ikke.
- d. Det skal nyttes peling eller punktfundamentering i forbindelse med bygging av naust og brygger der dette er mulig og dersom det er naturlig i det enkelte tilfelle.
- e. Mudring kan tillates dersom det er naturlig til praktisk bruk.
- f. Naustene bør ha farger som er naturlige i omgivelsene.
- g. Naustene tillates kun oppført med ytterkledning og tillates ikke innredet.
- h. Naustene skal ikke innredes for andre formål enn båtbruk og virksomheter som har tilknytning til denne.
- i. Nausttomtene skal ikke innegjerdes.

Pgf. 3 Friområder/lek:

- a. Lekeplassene skal opparbeides etter planer som er godkjent av parkavdelingen.
- b. Lekeplassene skal være tilgjengelige for allment bruk. Ev. vedlikehold og oppføring av fasiliteter tilknyttet bruken av lekeplassene skal foretas etter planer som er godkjent av parkavdelingen, ev. byplanavdelingen.

Pgf. 4 Fellesbestemmelser:

- a. Seilingstrase i sjø skal være åpen for fri ferdsel.
- b. Det tillates opplagring av båter og fartøy tilknyttet næringsvirksomheten i trafikkområde sjø.
- c. Det tillates ikke vesentlige utfyllinger i sjø. Planens byggegrenser i sjø gjelder kun for ev. bygging av nye/forlengelse av eksisterende brygger og pirer.
- d. Aktuelle tiltak i sjø, som utfyllinger i sjø, brygger/pirer, sjøkabler, vannledninger osv. krever tillatelse fra Stavanger interkommunale havnevesen, jfr. havne- og farvannsloven §18, 2 ledd.
- e. Ved tiltak som medfører inngrep i sjøbunnen skal Stavanger Sjøfartsmuseum gis anledning til å gjennomføre marinarkeologiske registreringer før tiltaket settes i verk. Hvis registreringene avdekker viktige marine kulturminner, må reguleringsformålet for området eventuelt endres til spesialområde bevaring. Ved funn av marine kulturminner som kan frigjøres gjennom dispensasjon fra kulturminneloven, må tiltaket ikke iverksettes før Stavanger Sjøfartsmuseum har angitt vilkårene for eventuell frigjøring.
- f. Før tiltak i grunnen kan gjennomføres må det være gitt tillatelse til dette etter forurensningsloven.
- g. Dersom det ved arbeider i terreng/havbunn skulle oppdages fornminner, gjenstander eller konstruksjoner må arbeidet straks stanses og antikvarisk myndighet underrettes, jfr. §8 i Lov om kulturminner.
- h. Det skal til enhver tid være rikelig plass for adkomst og oppstilling av brannvesenets materiell. Brannbiler må ha adkomst til både anlegg på land og til ev. Båter som ligger til kai.

- i. Kryss fv 435 Hundvåg Ring/Nedre Vågen skal utbedres mht frisiktsoner og dråpe i sidevegen iht. vegnormalkravene før næringsvirksomheter innenfor planområdet kan utvides. Utbedringen skal foretas iht. plan 1734.
- j. Teknisk drift, vei og trafikk skal ha de tekniske planer for trafikkområdene til godkjenning.
- k. Felles atkomst skal være felles for de eiendommene som naturlig har sin atkomst via veien.
Felles gangvei skal være felles for eiendommene som grenser til veien.
Felles lekeplass skal være felles for området fra krysset Nedre Vågen – Midtre Vågen til Trålerveien.

Grunnkart

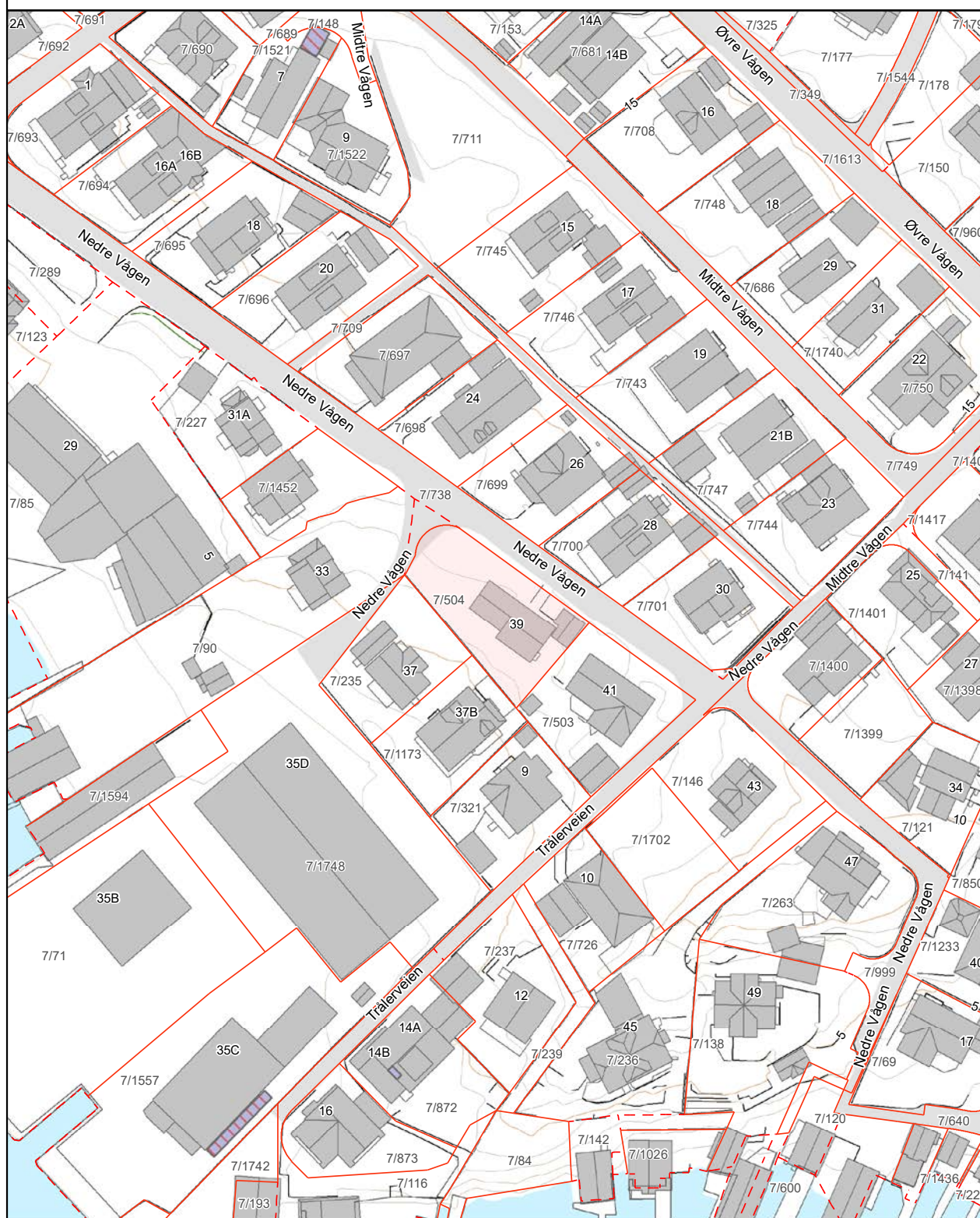
Adresse: Nedre Vågen 39, 4085 HUNDVÅG

Gnr/Bnr: 7/504/0/0

Dato: 2025-10-13

Målestokk: 1:1,000

Stavanger
kommune



Grunnkart

Adresse: Nedre Vågen 39, 4085 HUNDVÅG
Gnr/Bnr: 7/504/0/0
Dato: 2025-10-13
Målestokk: 1:1,000

Stavanger
kommune





Stavanger
kommune

Kommunale opplysninger

Dato:	15.10.2025	Produsert av:	Mona Hjemlestad Lohne
-------	------------	---------------	-----------------------

Eiendomsinfo

Gnr:	7	Bnr:	504	Fnr:		Snr:	
Adresse:	Nedre Vågen 39						

Veiadkomst

Ankomst fra:		Merknad:
Offentlig vei	☒	
Privat vei	☐	
Felles privat vei	☐	
Ingen veiadkomst	☐	
Uavklart eierforhold	☐	

Tilkobling til vann og avløp

Er eiendommen tilkoblet offentlig vann?	Ja ☒	Nei ☐
Merknad:		

Er eiendommen tilkoblet offentlig avløp?	Ja ☒	Nei ☐
Merknad:		

Kommunale avgifter

Fakturahyppighet	2 terminer ☐	12 terminer ☒
------------------	--	--

Betalt:	Ja ☐	Nei * ☒
	Forfallsdato:	20.10.2025
	Beløp:	1310

* Det kan være noe forsinkelse på visningen av om faktura er betalt

Informasjon

Feiing og tilsyn faktureres 2 ganger i året (i februar og august) selv om du har valgt månedlig fakturering.

Borettslag og en del seksjonerte eiendommer har felles faktura. Disse vil ikke vises i rapporten. De kommunale avgiftene vil da være en del av husleien.

For spørsmål vedrørende restanser eller kommunale avgifter, vennligst kontakt Regnskap og Lønn på e-post ut.faktura@stavanger.kommune.no.

Siste gjeldende faktura(er)

Under ligger den/de siste gjeldende fakturaen(e) som til sammen dekker feiing og tilsyn, vann/avløp/renovasjon og eiendomsskatt.

18.09.2025		Terminfaktura Kr 1310 (6)					
Vare	Grunnlag	Enhet	Enhetspris	Andel	Fra dato	Til dato	Beløp
FASTDEL RENOVASJON	1	stk	1805,50	0,083	01.09.2025	01.10.2025	Kr 188,08
RESTAVFALL 240 L	1	stk	4195,50	0,083	01.09.2025	01.10.2025	Kr 437,04
FASTDEL VANN	130	m2	10,60	0,083	01.09.2025	30.09.2025	Kr 132,05
STIPULERT VANN (1,5M3 PR M2)	195	m3	8,20	0,083	01.09.2025	30.09.2025	Kr 153,24
FASTDEL AVLØP	130	m2	14,50	0,083	01.09.2025	30.09.2025	Kr 180,64
STIPULERT AVLØP (1,5M3 PR M2)	195	m3	11,70	0,083	01.09.2025	30.09.2025	Kr 218,65

Eiendomsskatt og feiing og tilsyn av fyringsanlegg er unntatt mva. Andre beløp er vist inkl. mva. Løpende gebyr brukes for å fordele en årlig kostnad på flere innbetalinger.

Eiendomskart med grenser

Adresse: Nedre Vågen 39, 4085 HUNDVÅG

Gnr/Bnr: 7/504/0/0

Dato: 2025-10-13

Målestokk: 1:500

Stavanger
kommune



Eiendomsgrensene i kartet har forskjellig nøyaktighet. I noen tilfeller vil det være påkrevd å klarlegge grensene etter reglene i matrikelovens § 17.

Sikre grenser i kartet: Heltrukne linjer (nøyaktighet 13 cm eller bedre)

Usikre grenser i kartet: Stiplede linjer (nøyaktighet dårligere enn 13 cm)

Usikre grenser bør klarlegges av kommunens oppmålingsavdeling, før tiltak i marginal avstand fra grensa planlegges.





Areal og koordinater:

Areal(kvm):	Arealmerknad:	Koordinatsystem:
603.8		EUREF89 UTM Sone 32

Grensepunkt/Grenselinje

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Lengde	Grensepunkttype	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Radius
1	6543579.47814	312656.468499	ikke spesifisert	13.41	Umerket		Terrengmålt	13	0
2	6543589.72355	312647.875339	ikke spesifisert	20.27	Offentlig godkjent grensemerke		Terrengmålt	13	0
3	6543605.18606	312634.866959	ikke spesifisert	4.43	Umerket		Terrengmålt	13	0
4	6543609.11306	312636.894797	ikke spesifisert	6.1	Umerket		Terrengmålt	13	6.019
5	6543614.1073	312639.877347	ikke spesifisert	5.94	Geometrisk hjelpепunkt		Terrengmålt	13	6.017
6	6543614.29977	312645.555867	ikke spesifisert	31.09	Umerket		Terrengmålt	13	0
7	6543596.0617	312670.617129	ikke spesifisert	21.86	Umerket		Terrengmålt	13	0



Skatteetaten

Dato
13.10.2025

U.off. offl. § 13, sktfvl § 3-1

Norkart AS
Hoffsveien 4
0275 Oslo

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 1103 STAVANGER

Gnr 7 Bnr 504 Fnr 0 Snr 0

Eiendommens adresse:

Nedre Vågen 39, 4085 HUNDVÅG

Formuesverdi for inntektsåret 2023:

Som primærbolig: kr 1 137 640 Som sekundærbolig: kr 4 550 558
Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Skatteetaten.no

Tlf 800 80000

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn		Beregnet areal	603.8
Etablert dato	01.06.1967	Historisk oppgitt areal	603
Oppdatert dato	22.09.2025	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

☒ Tinglyst

☐ Del i samla fast eiendom

☐ Grunnforurensning

☐ Avtale/Vedtak om gr.erverv

☒ Bestående

☐ Under sammenslåing

☐ Kulturminne

☐ Seksjonert

☐ Klage er anmerket

☐ Ikke fullført oppmålingsforr.

Frist fullføring:

☐ Har fester

☐ Jordskifte er krevd

☐ Mangel ved matrikkelføringskrav

Frist retting:

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Fradeling av grunneiendom Oppmålingsforr.	15.11.2022 21.11.2022	22/32421 22/32421-13	Tinglyst 08.12.2022	7/71 (-2357,5), 7/1748 (2357,5) 7/90, 7/116, 7/235, 7/321, 7/504, 7/738, 7/1173, 7/1557, 7/1594
Kvalitetsheving for eksist. eiendom Oppmålingsforr.	14.03.2012 19.03.2012	0186 0012 12/2926		7/71, 7/90, 7/235, 7/504, 7/560, 7/1173
Fradeling av grunneiendom Kart- og delingsforretning	04.02.1970	0070 0134		7/504 (-34), 7/560 (34)
Fradeling av grunneiendom Kart- og delingsforretning	01.06.1967	0109 0091		7/19 (-603), 7/504 (603)

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6543607.3	312641.96	0	Ja	603.8	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
MATHISEN ANITA GORDON F110394*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	4085, Nedre Vågen 39 4085 4085 HUNDVÅG	Bosatt (B)
MATHISEN ERIK F220190*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	4085, Nedre Vågen 39 4085 4085 HUNDVÅG	Bosatt (B)

Adresse

Vegadresse: Nedre Vågen 39

Adressetilleggsnavn:

Poststed	4085 HUNDVÅG	Kirkesogn	06011301 Hundvåg
Grunnkrets	1214 Austbø 2	Tettsted	4522 Stavanger/Sandnes
Valgkrets	1 Buøy/Hundvåg		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	4228723		Enebolig (111)	Tatt i bruk (TB)	15.12.1968
2	4813502		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Tatt i bruk (TB)	10.03.2000

1: Bygning 4228723: Enebolig (111), Tatt i bruk 15.12.1968

Bygningsdata

Næringsgruppe	()	BRA Bolig	130
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	130
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk	15.12.1968	14.11.1995
Endre bygningsdata	08.07.2022	08.07.2022

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Nedre Vågen 39	H0101	7/504	130	0	0	0	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	1	86	0	86	0	0	0
K01	0	44	0	44	0	0	0

2: Bygning 4813502: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Tatt i bruk 10.03.2000

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	20
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	20
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Rammetillatelse	06.09.1999	18.01.2000
Igangsettingstillatelse	10.03.2000	28.03.2000

Tatt i bruk	10.03.2000	28.03.2000
-------------	------------	------------

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	7/504	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	20	20	0	0	0

Forenklet byggekart over:

Gnr.: 7
Bnr.: 504
Adresse: Nedre Vågen 39
Areal: 604m²
Hjemmelshaver: Magne Sigbjørn Sandstøl
Kirsti Astri Sandstøl

Målebrev koordinatbestemt: Ja

Naboliste vedlegges.

Symbolforklaring vedlegges.

Koordinatsystemet ref. seg til Euref 89.

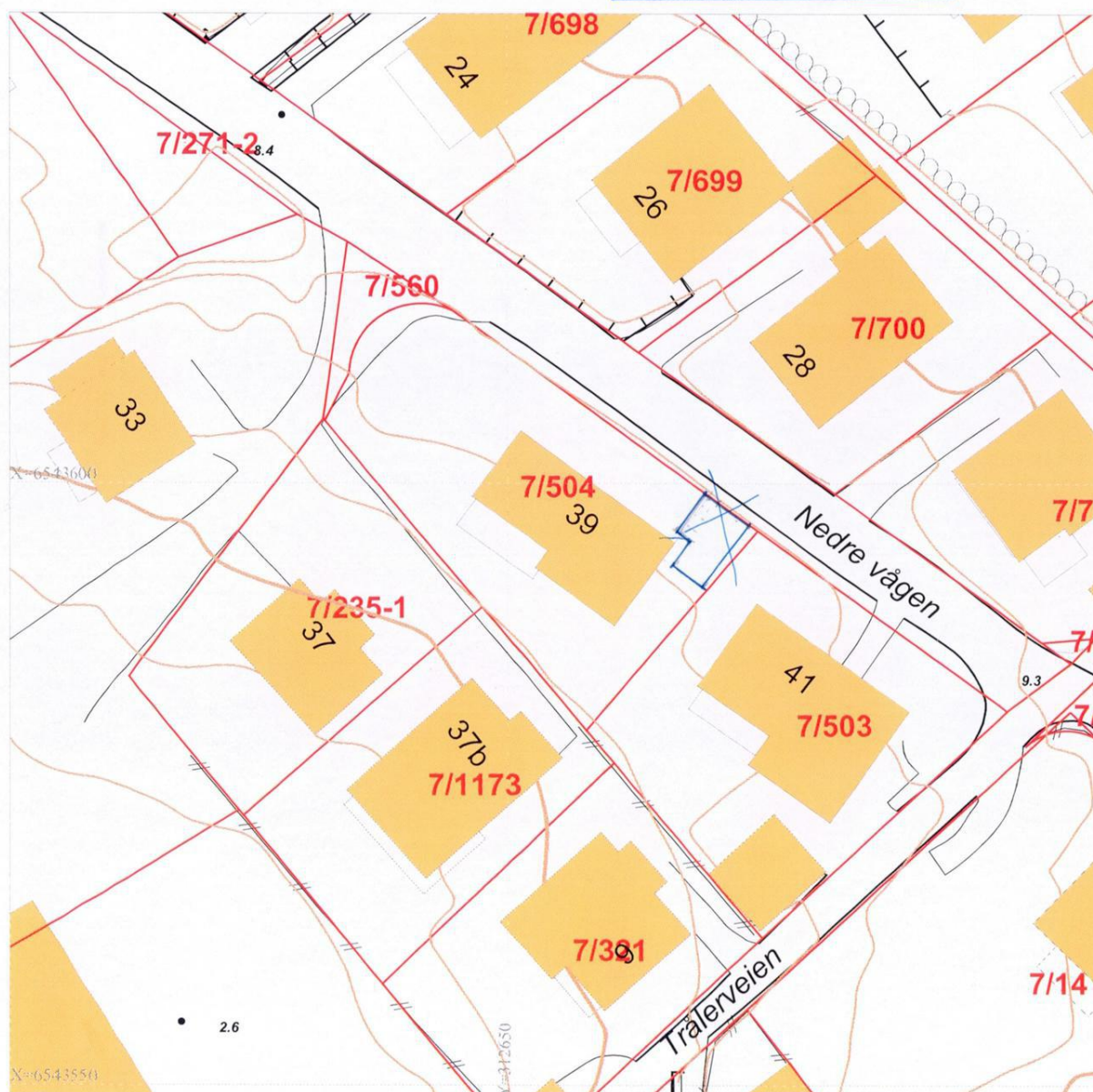
Målestokk: 1:500

Høydegrunnlag: NN 1954.

Kommunalavdeling byutvikling
Informasjon og serviceseksjonen 14/06/99

Lise Krohn

STAVANGER KOMMUNE	
Sentralarkivet	
Dato:	20 AUG. 1999
S.nr.	J.nr.
Avd.	Arkivkode



Forenklet byggekart over:

Gnr.: 7
Bnr.: 504
Adresse: Nedre Vågen 39
Areal: 604m²
Hjemmelshaver: Magne Sigbjørn Sandstøl
Kirsti Astri Sandstøl

Målebrev koordinatbestemt: Ja

Naboliste vedlegges.

Symbolforklaring vedlegges.

Koordinatsystemet ref. seg til Euref 89.

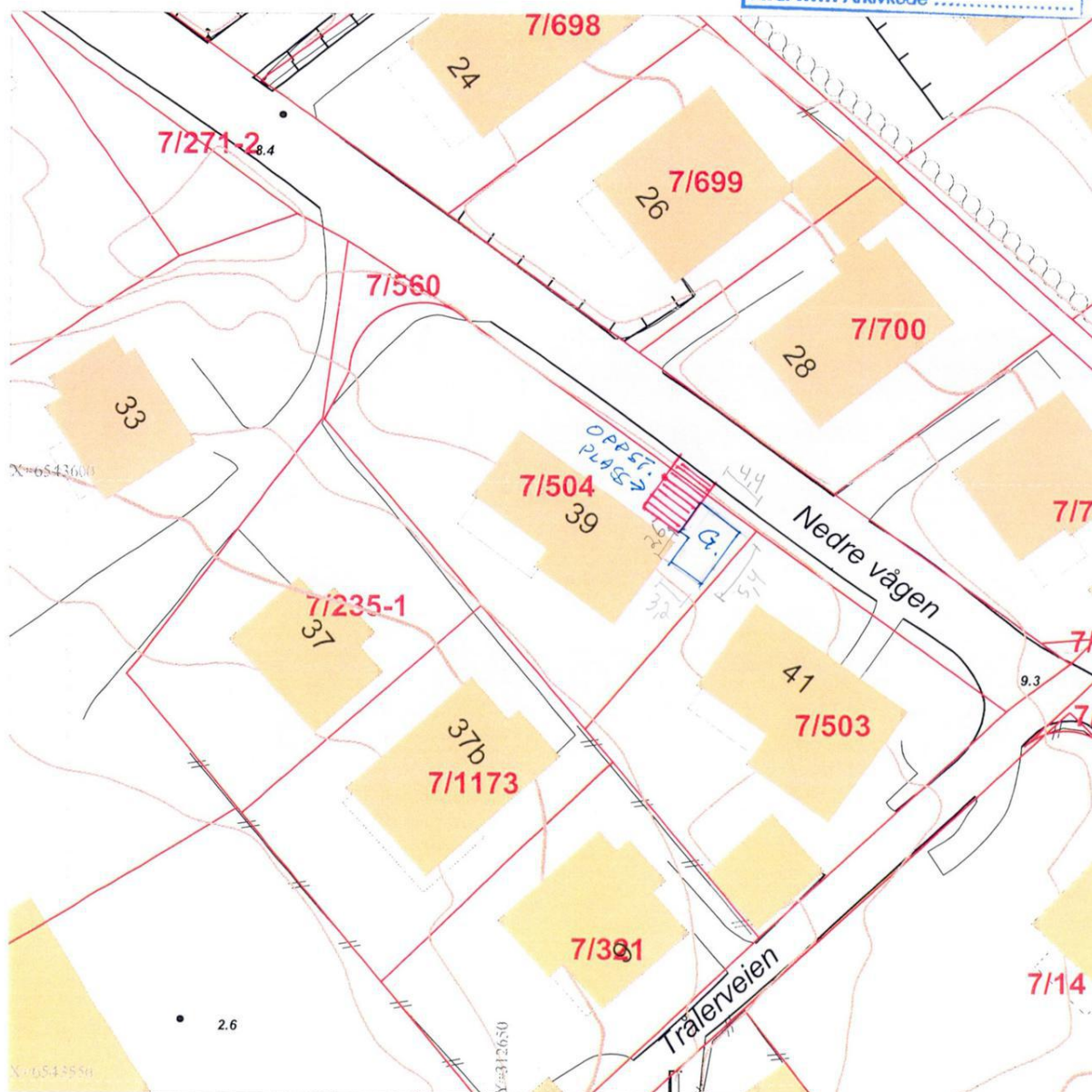
Høydegrunnlag: NN 1954.

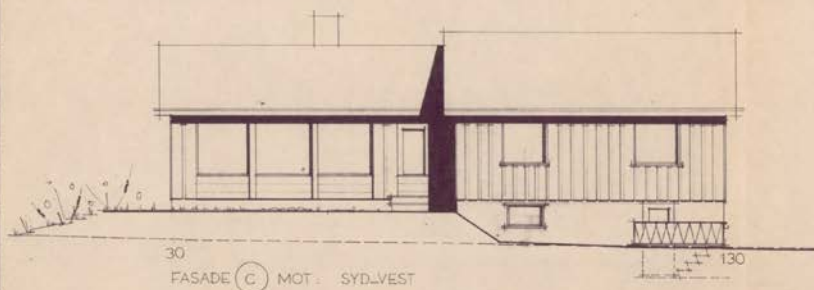
Målestokk: 1:500

Kommunalavdeling byutvikling
Informasjon og serviceseksjonen 14/06/99

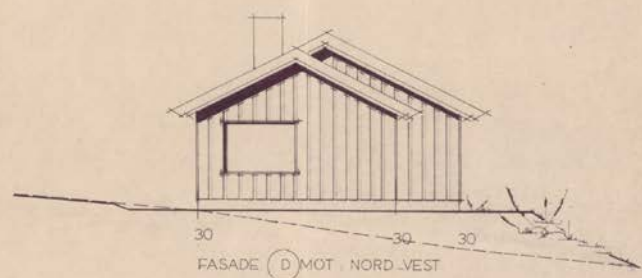
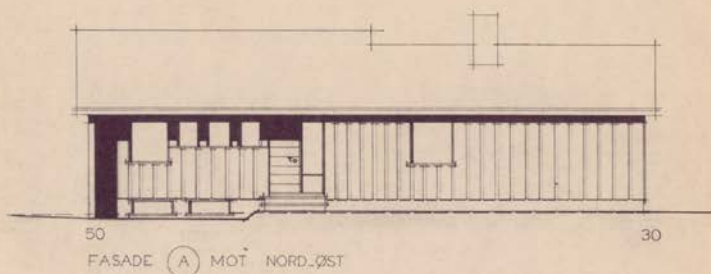
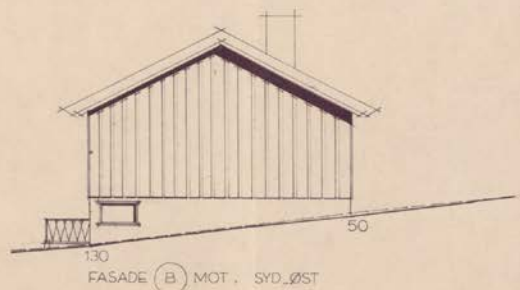
Lise Krohn

STAVANGER KOMMUNE	
Sentralarkivet	
Dato:	20 SEPT. 1999
S.nr.	J.nr.
Avd.	Arkivkode





----- NUVÆRENDE TERRENG
 _____ FERDIG PLANERT TERRENG



BIRGER SJO HUNDVÅG.

BRØDRENE FJØGSTAD A/S T.B.H. SANDNES CF	M: 1:100	BYGGERE:
	121.68	TEGN. NR. 60-232.

Denne tegning må ikke benyttes uden vår tillatelse, jfr. lov nr. 11 av 7-7-1922 og lov nr. 2 av 12-5-1961

Lagerværket A/S, Tegning og Tekst, Sandnes - A/S



Situasjonskart over

Gnr. 7 bnr. 504 Hundvåg

(Byplanrådvedtak 2. febr. 1967)

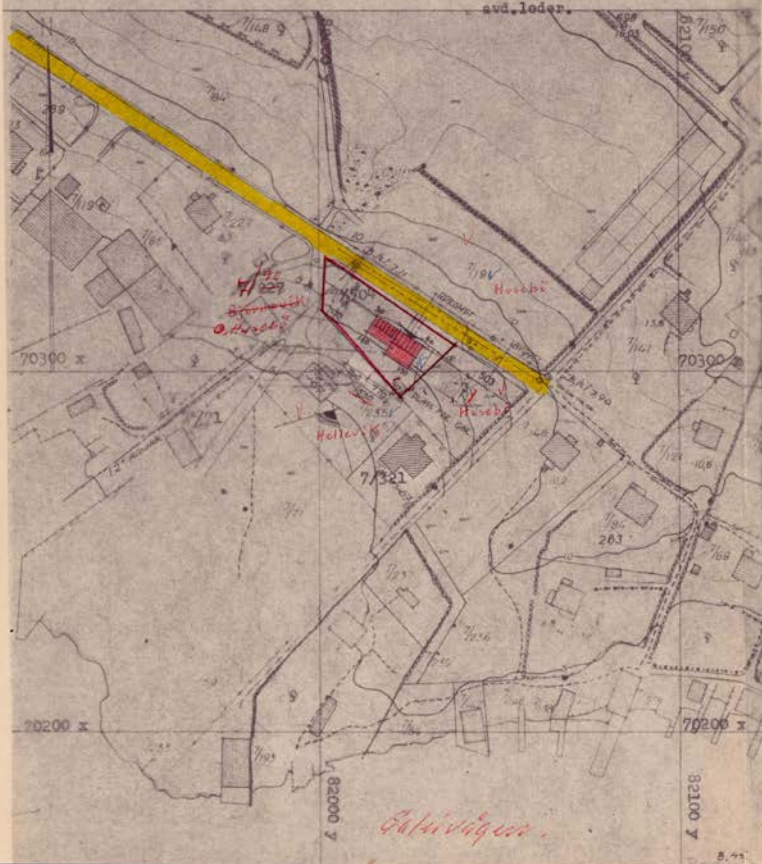
M = 1:1000. Ekv. 1 m. Areal = 635 m².

Kartref. P 12

Stavanger opplysningsvesen, 15. nov. 1967

Odd Jan Larsen
svd. leder.

Vannledning.
Kloakkledning.
E. verkets jordkabel.
E. verkets luftnett.
Telf. jordkabel.
Telf. luftnett.
Reg. gatehøyder.



Beskrivelse for: BIRGER SJO, HUNDVÅG

Gnr. 7, bnr. 504

ifølge byplanvedtak av 2.2.1967 med vedlagte kopi av kart i m = 1:2000.

Tre kopier av situasjonskartet vedlegges byggemeldingen. På kartkopiene inntegnes:

Plassering av den anmeldte bygning med angivelse av kotehøyder for ferdig kjellergolv og overkant kjellermur. Høyde for planeringen av tonten beskrives og eventuelle forstøtningsmurer og skrininger inntegnes. Grunnplanen inntegnes på situasjonskartet med fullstendige mål for å bedømme om bygningen vil få lovlig avstand fra nabogrense. Nåværende terrenghøyder skal inntegnes på fasadeprikkene i samsvar med koteringsen på situasjonskartet. Garasjeplassering må inntegnes.

Huset skal plasseres i byggeinjen (min. 5 m fra eksisterende vei) som antydnet på kartet og med den angitte måneretning.

Vann- og kloakkledninger er inntegnet på kartet.

Gatehøydene kan p.t. ikke oppgis.

En henviser til vedlegg fra Stvgr. komm. Ingeniørvesen, E-verket og Telegrafverket. Bilagene skal ikke vedlegges byggemeldingen.

Ved utgraving av tonten må det ikke brukes gravemaskin eller bulldozer i kabeltraséen eller fylle denne opp med jordmassen.

Kjellergolv kan ikke legges lavere enn kote 70300.

Endelig høyde på overkant kjellermur bestemmes på stedet i samråd med bygningsskontrollen og byplankontoret, før utgraving av tonten påbegynnes.

Oppsetting av innhegning og tørkestativ anmeldes til bygningrådet.

Følgende henviser til følgende vedlagte bilag:

1. Til byggherren.
Generelle bestemmelser om forhold som må iaktas under arbeidets framdrift.
2. Rettledning for utfylling av byggemeldinger.

BYPLANRÅDET I STAVANGER, 23. nov. 1967

Helge Johnsen
Helge Johnsen

Påvisning av husets beliggenhet og høyde er mottatt av

ansvarshavende

☐ K. kjellergolv anmeldes på kvote @ 20 (utfylles av anmelder.)

☐ K. kjellermur

☐ K. kjellermur

Bestemt på stedet 17. 7. 1968 av: *Frank Bakke*



PLAN



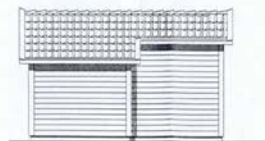
FASADE MOT



FASADE MOT



SNITT



FASADE MOT



FASADE MOT

STAVANGER KOMMUNE	
Sentralarkivet	
Dato:	20 SEPT. 1993
S.nr.	 Jnr.
Art.	 Arkivkode

Prosjekt Byggher Adresse Post/Sied Byggetype Bakte Tegning Dato Mål Revidert dato	Byggher Adresse Post/Sied Byggetype Bakte Tegning Dato Mål Revidert dato
Byggher Adresse Post/Sied Byggetype Bakte Tegning Dato Mål Revidert dato	Byggher Adresse Post/Sied Byggetype Bakte Tegning Dato Mål Revidert dato

Nabolagsprofil

Nedre Vågen 39 - Nabolaget Austbø/Vågen - vurdert av 74 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Austbø vest Linje 1, 38, X60, X74	6 min 0.4 km
Stavanger stasjon Linje F5, L5	11 min 6.9 km
Stavanger Sola	20 min

Skoler

Hundvåg skole (1-7 kl.) 432 elever, 20 klasser	12 min 1 km
Buøy skole (1-7 kl.) 119 elever, 7 klasser	18 min 1.5 km
Skeie skole (1-7 kl.) 409 elever, 21 klasser	22 min 1.8 km
Austbø skole (8-10 kl.) 291 elever, 22 klasser	10 min 0.8 km
Lunde skole (8-10 kl.) 227 elever, 16 klasser	21 min 1.7 km
Bergeland videregående skole 700 elever	13 min 5.4 km
St. Olav videregående skole 790 elever, 34 klasser	11 min 7.1 km

Ladepunkt for el-bil

Hundvåg Rema 1000	9 min
Hundvåg Ring	11 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 91/100



Kvalitet på skolene

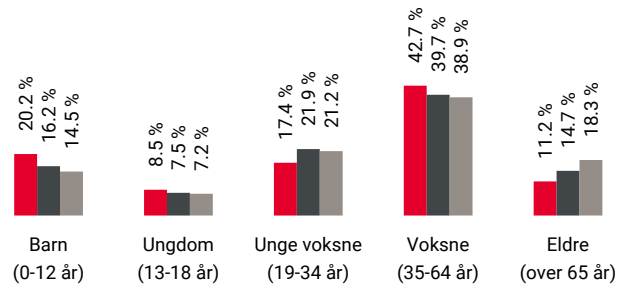
Veldig bra 77/100



Naboskapet

Godt vennskap 72/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Austbø/Vågen	1 460	526
Stavanger/Sandnes	229 178	103 563
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Vågen barnehage (1-5 år) 63 barn	4 min 0.3 km
Dragaberget barnehage (1-5 år) 82 barn	9 min 0.7 km
Qmarkå Fus barnehage (0-5 år) 86 barn	10 min 0.8 km

Dagligvare

Coop Extra Hundvåg Post i butikk	8 min 0.6 km
Rema 1000 Hundvåg	9 min



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

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Støynivået

Lite støynivå 95/100



Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 87/100



Kollektivtilbud

Veldig bra 84/100

Sport

	Hundvåg svømmehall	10 min	
	Hundvåg idrettspark	10 min	
	Aktivitetshall, ballspill, fotball, frii...	0.8 km	
	Pulz Tr.senter Hundvåg	9 min	
	NO LIMITS SPORT & Fitness	9 min	

Boligmasse



79% enebolig
9% rekkehus
1% blokk
12% annet

«Vakre omgivelser og hyggelige folk.»

Sitat fra en lokalkjent

“

Varer/Tjenester



Hundvågkrossen Senter

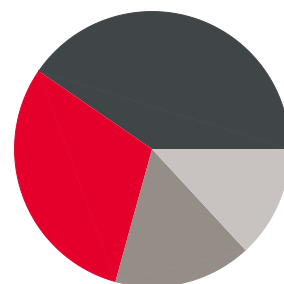
9 min



Boots apotek Hundvåg

7 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



30% i barnehagealder
40% 6-12 år
16% 13-15 år
13% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0%

43%

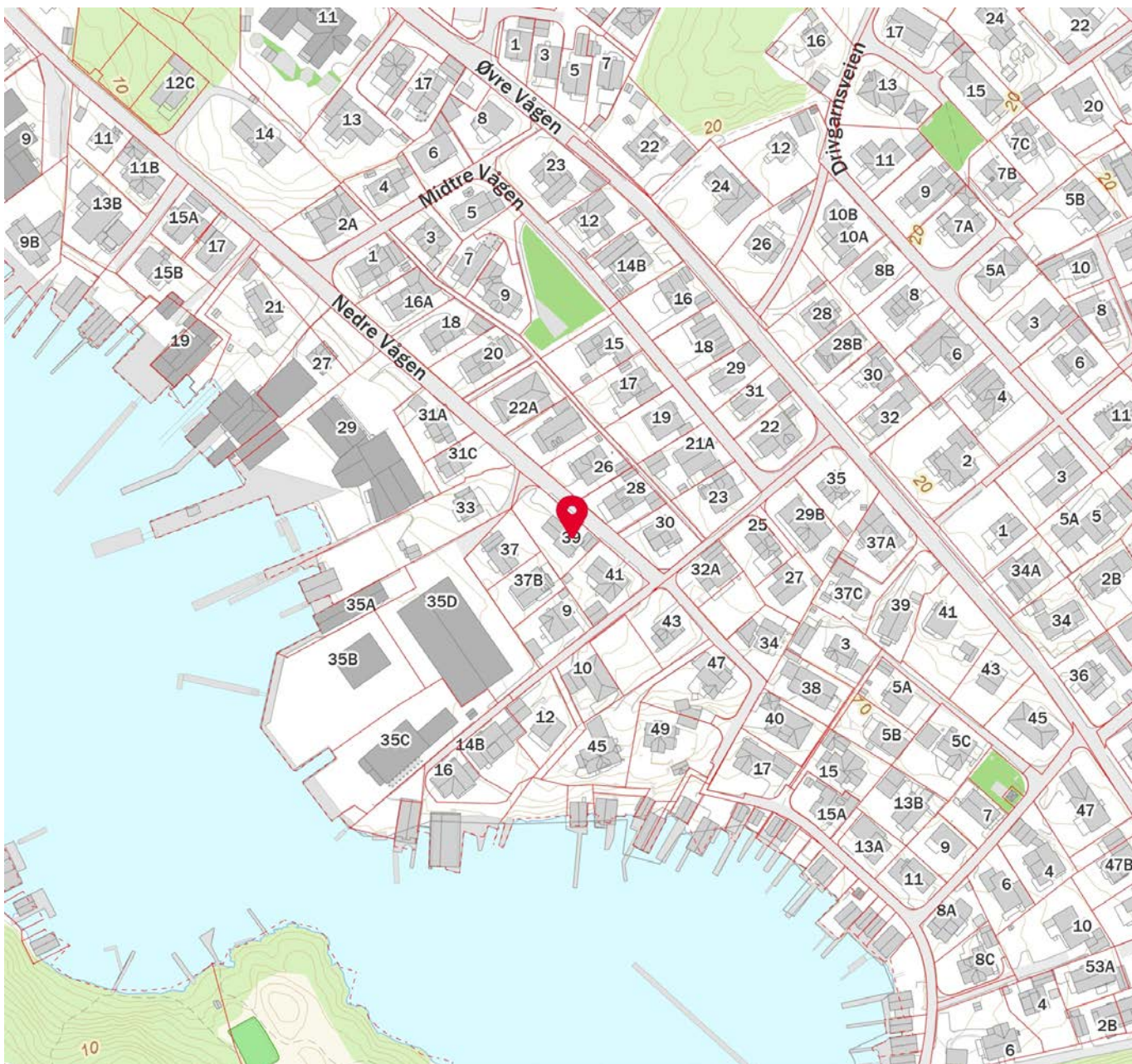
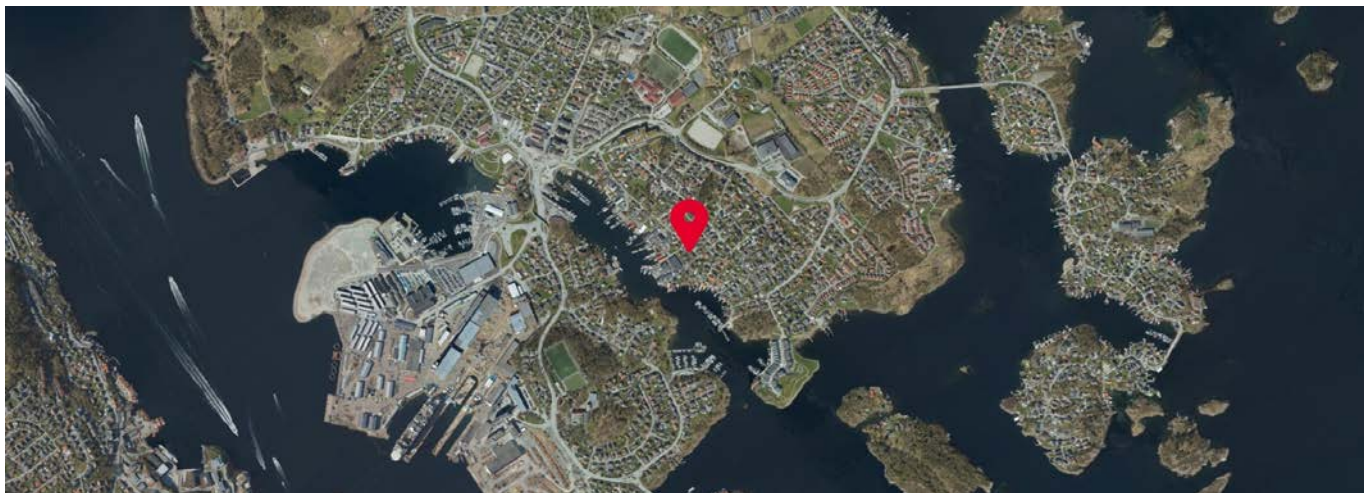
Austbø/Vågen

Stavanger/Sandnes

Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	38%	33%
Ikke gift	53%	54%
Separert	7%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%





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 eieendom (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-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/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. AVTREKKSVENTILATORER 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, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERTE 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.

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktssignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **PLUS**dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside,
telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no



Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

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.

For eiendommen:

Adresse: Nedre Vågen 39
4085 HUNDVÅG

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Christoffer Værstad

Telefon: 970 93 630
E-post: christoffer.verstad@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ **Kl.** _____

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefremidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som: ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre