

aktiv.



Hasseløyveien 29, 4029 STAVANGER

**Kjekk og innholdsrik enebolig med
attraktiv og barnevennlig
beliggenhet**



Eiendomsmegler MNEF

Christoffer Værstad

Mobil 970 93 630

E-post christoffer.verstad@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Stavanger

Kongsgata 10, 4340 Bryne. TLF. 51 77 80 00

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 5 490 000,-
Omkostn.: Kr 138 600,-
Total ink omk.: Kr 5 628 600,-
Selger: Arne Reinert Samuelsen

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1974
BRA-i/BRA Total 210/215 kvm
Tomtstr.: 436.1 m²
Soverom: 4
Antall rom: 7
Gnr./bnr. Gnr. 28, bnr. 2031
Oppdragsnr.: 1404240139

Ditt neste hjem?

Vi har gleden av å presentere en innholdsrik og attraktiv enebolig med fantastisk utsikt mot sjøen. Huset går over flere plan og har en spennende og god planløsning. Flotte solrike uteområder med terrasser og beplantning. Modernisering må påregnes.

Boligen ligger i en rolig og barnevennlig gate like i nærheten av skole og barnehager. Kort vei til nærbutikker, Tastasenteret, idrettsanlegg, lekeplasser, padelbaner m.m. Gåavstand til sjøen med bademuligheter/strand og flotte turområder. Ca 10 min kjøring til sentrum og kort avstand til Forus med bil igjennom Eiganestunnelen. Meget god bussforbindelse.

Innhold:

Kjeller/1. etasje: Entré, soverom, soverom 2, bad, vaskerom, soverom 3, soverom 4, toalettrom, gang, gang 2

2/3. etasje: Spisestue, stue, kjøkken, bod.

Garasje i rekke.

Velkommen!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Nabolagsprofil	47
Egenerklæring	50
Tilstandsrapport	55
Budskjema	97

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 210 m²

BRA - e: 5 m²

BRA totalt: 215 m²

TBA: 27 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 92 m² Entré, soverom, soverom 2, bad, vaskerom, soverom 3, soverom 4, toalettrom, gang, gang 2

BRA-e: 5 m² Utvendig bod

2. etasje

BRA-i: 118 m² Spisestue, stue, kjøkken, bod

TBA fordelt på etasje

2. etasje

27 m²

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Boligen disponerer en garasje i rekke på 17 m². Ikke medtatt i areal

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

436.1 m²

Tomtebeskrivelse

Pent opparbeidet hjørnetomt med flotte busker og blomster. Solrik tomt

Beliggenhet

Meget flott og sentral beliggenhet. Gode solforhold og nærhet til sjøen. Fra boligen er det flott utsikt mot Byfjorden, innseilingen til Stavanger, samt mot Rennesøy.

Hasseløyveien og området forøvrig, ansees som meget barnevennlig med lite trafikk

og nærhet til nærbutikk, skole, barnehage og lekeplasser.

Kort vei til Tastasenteret, Idrettshall (Fjellhallen), idrettsanlegg med flere fotballbaner, og treningsstudio med squashbaner. Kort vei til sjøen med bademuligheter og flotte turområder som Vardeneset fyr og Store Stokkavann.

Meget god bussforbindelse til og fra sentrum like i nærheten. Kun ca 10 minutter med bil til sentrum. Enkel tilkomst til E39 og kort avstand til Forus med bil igjennom Eiganestunnelen.

Adkomst

Det vil bli satt opp visningskilt under visning.

Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og småhus.

Bygningssakkyndig

Martin Haarr

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

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

Innhold

Kjeller/1. etasje: Entré, soverom, soverom 2, bad, vaskerom, soverom 3, soverom 4, toalettrom, gang, gang 2

2/3. etasje: Spisestue, stue, kjøkken, bod

Boligen er bygget med halve etasjer og går over fire halvplan i tillegg til kaldloft. For å forenkle arealoppstillingen utgjør de to nederste plan 1. etasje og de to øverste plan 2. etasje.

Standard

Vi har gleden av å presentere en innholdsrik og attraktiv enebolig med fantastisk utsikt mot sjøen. Huset går over flere plan og har en spennende og god planløsning. Flotte solrike uteområder med terrasser og beplantning. Noen oppgraderinger er gjort i senere tid som bl.a kledning mot sør og flere nyere vinduer. Modernisering må påregnes.

Velkommen!

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

Boligen har på nordside av bygg taktekking av betong fra byggeår - 1982.

Undertak, strø og lekter er også fra samme årstall og taket er besikket fra bakkenivå.

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

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

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

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

utskiftning av undertak nærmer seg.

Nedløp og beslag

Boligen har takrenner og nedløp i plast utførelse på nordside av bygning fra byggeår - 1982 montert.

Søeside av bygg har takrenner av plast fra 2006

Vurdering av avvik: Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var

ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet. Mer enn halvparten av forventet

brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Konsekvens/tiltak: Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må

beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er

vanskelig å si noe om. Det er ikke krav om utbedring opp til dagens krav. Når mer enn

halvparten av forventet levetid for plast takrenner er passert, kan flere problemer

oppstå. Plast takrenner blir utsatt for nedbrytning over tid på grunn av sollys,

temperaturvariasjoner og slitasje. Materialtretthet, misfarging, lekkasjer og tilstopping

av rusk er problemer som kan oppstå. Det er viktig å være oppmerksom på tegn til

slitasje og utføre nødvendig vedlikehold eller erstatning for å forlenge levetiden og

sikre god drenering av regnvann fra taket. Ved skifte av taktekkingen bør takrennene

også skiftes.

Vinduer

Boligen har trevinduer med to og tre-lags glass. Vinduer er datert 1982 i soverom i 1 etasje.

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

av forventet levetid er overskredet. Vinduer er funnet i orden på befaringsstidspunkt.

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

ut. Vinduer trenger regelmessig utvendig overflatebehandling og smøring av

bevegelige deler. Skader som punktert glass kan plutselig oppstå på eldre vinduer.

Dører - 2

Boligen har inn til utvendig bod en balkongdør av tre med 2-lags glass fra ukjent eldre årstall.

Vurdering av avvik: Det er påvist andre avvik: Dørene er av eldre årstall, er slitte, har slitte pakninger og tidspunkt for når glass i dører punkterer nærmer seg grunnet alder.
Konsekvens/tiltak: Andre tiltak: Dører kan skrapes, pusses og males men tidspunkt for utskifting av dører nærmer seg med tanke på alder.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse med tilkomst fra stue. Utført med tekking som dekke og rekkverk i glass og tre. Oppmålt til ca. 7 m². Rekkverk har en høyde på 1,4 meter. Markterrasse i hage.

Utført med terrassebord som dekke.

Oppmålt til ca. 20 m².

Vurdering av avvik: Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Konsekvens/tiltak: Andre tiltak: Terrasse kan pusses og beises.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Underetasje har støpt dekke, høydeforskjell er målt til 0,5 cm på 2 meter, målt i gang og på soverom.

2 etasje har etasjeskiller i tre, høydeforskjell er målt til 1,5 cm på 2 meter, målt i stue.

Vurdering av avvik: Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak: For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

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.

Konsekvens/tiltak: Det bør gjennomføres radonmålinger

Pipe og ildsted

Boligen har en pipe av tegl, fra byggeår. Det er montert en peis i stuen fra nyere årstall.

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

Konsekvens/tiltak: Andre tiltak: Pipen anbefales undersøkt av murer for å sjekke om det er behov for tiltak. Estimert baserer seg på undersøkelsen, ikke eventuelle tiltak

Innvendige trapper

Boligen har innvendig tett trapp i tre. Trappen har montert rekkverk på siden.

Vurdering av avvik: Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak: Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet

2/3.ETASJE > KJØKKEN - Overflater og innredning

Kjøkken har parkett på gulv og tapetserte plater på vegger. Innredning med profilerte trefronter og benkeplate i laminat utførelse. Det er fliser mellomnover og underskap.

Kjøkkenet har følgende hvitevarer:

- komfyr
- kjøleskap
- oppvaskmaskin

Hvitevarer er frittstående. Det er montert komfyrvakt ved kjøkkenventilator. Det ble gjort fuktsøk foran kjøkken og i vaskeskap med Tramex ME5 uten fuktutslag. Det er vannrør av kobber og avløpsrør av plast

Vurdering av avvik: Det er påvist andre avvik: Det er observert svellemerker i benkeplaten ved oppvaskmasin.

Konsekvens/tiltak: Andre tiltak: Benkeplate kan pusses ned og det kan monteres vannfast matrial mellom oppvaskmasking og benkeplate.

KJELLER/1 ETASJE > TOALETTRROM - Overflater og konstruksjon

Wc har panel på vegg og panel på tak. Wc har parkett på gulv og elektrisk ovn som oppvarming. Wc er utstyrt med servant og toalett. Wc er ventilert via veggventil.

Vurdering av avvik: Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1. Det er observert fuktskader i parkett på toalettrommet.

Konsekvens/tiltak: Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom. Parkett kan skiftes ut ved behov.

Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber fra byggeår og 1980-tallet. Hovedstoppekran er plassert på vaskerom

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

Konsekvens/tiltak: Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg. 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

Boligen har avløpsrør i plast/PEL utførelse. Synlige avløpsrør kontrollert under befarings og funnet i orden (uten lekkasje).

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

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. Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.

Ventilasjon

Boligen er oppført med naturlig ventilering fra vindusventiler. Mekanisk avtrekk fra kjøkken.

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

Konsekvens/tiltak: Andre tiltak: Veggventiler bør monteres i alle oppholdsrom, slik at rommene er ventilerte.

Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter. Varmtvannstanken står på vaskerom og er fra byggeår.

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

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

Elektrisk anlegg

Anbefaler kontroll utført av fagperson som kan gi en faglig vurdering av anlegget.

Undertegnede har ikke utdanning innenfor feltet, og mangler også korrekt utstyr og kompetanse til å vurdere det elektriske skikkelig. Det anbefales derfor en eltakst.Rapport som vil gi det elektriske anlegget en fullverdig sjekk, er: Eltakst med basis i relevant elektrolovverk, basert på NS3424 og 3451. Kostnaden gjelder for tilstandskontrollen - eventuelle utbedringer kommer i tillegg.

Drenering

Drenering er fra byggeår av løse masser

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Vurdering av avvik: Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje. Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Konsekvens/tiltak: Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Terrengforhold

Det er flatt på sør og nordside av bygg med skrånende terreng på øst og vestsida.

Vurdering av avvik: Det er påvist andre avvik: SINTEF Byggforsk anbefaler minimum fall på 1:50 over minst 3 meter på terreng bort fra yttervegg.

Konsekvens/tiltak: Andre tiltak: Terreng kan endres i forbindelse med drenering.

Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør og vannledninger er av plast (PEL). Det er offentlig avløp og vannforsyning via private stikkledninger.

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.

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

Forhold som har fått TG3:

Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Kjeller/underetasje er delvis under terreng. Det er foretatt hulltaking i innforet kjellervegg med funn på 20,4% metning

Vurdering av avvik: Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt.

Det er registrert bruk av dampsperre på vegger. I rom under terreng skal det ikke benyttes dampsperre, iht. anbefalinger. Det er uvisst hvor mye av veggene som har dampsperre.

Konsekvens/tiltak: Andre tiltak: Det er på befaringstidspunkt såpass mye påvist fuktighet at ytteligere undersøkelse - tiltak er anbefalt. Riving og oppbygging av vegger under terreng kan ikke utelukkes. Se også punkt for drenering.

KJELLER/1 ETASJE > BAD - Generell

Badet er fra byggeår og har ingen dokumentasjon. Veggene har fliser. Taket har panel. Badet har fliselagt gulv og elektriske varmekabler som oppvarming. Badet har fall mot sluk på 2 cm på 1 meter. Terskel er montert 7,5 cm høyere enn nivå på sluk. Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Badet er innredet med:

- innredning med nedfelt servant
- dusjkabinett
- toalett

Det er naturlig ventilering via veggventil.

Vurdering av avvik: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet. Det er registrert følgende avvik: Badet har passert forventet levealder. Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under). Rommet har kun naturlig ventilasjon. Våtrommet mangler tilluftsentilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

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

KJELLER/1 ETASJE > VASKEROM - Generell

Vaskerommet er fra 1990-tallet og har ingen dokumentasjon. Veggene har fliser og panel. Taket har panel. Vaskerommet har fliselagt gulv og ingen oppvarming.

Vaskerommet har plant gulv. Terskel er montert 6 cm høyere enn nivå på sluk. Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vaskerommet er innredet med:

- opplegg for vaskemaskin
- vegghengt utslagsvask
- varmtvannsbereder

Det er naturlig ventilering via ventil i taket.

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

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet.

Det er registrert følgende avvik: Vaskerommet har passert forventet levealder. Rommet har kun naturlig ventilasjon. Vaskerommet har plant gulv.

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

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. Integreerte hvitevarer følger med i handelen

Parkering

Garasje i rekke

Forsikringsselskap

IF

Diverse

Ting selger ønsker å ta med som ikke følger med i handelen:

- garderobeskap i kjelleren
- lampen over spisebordet på kjøkken + leselampe ved kjøkkenbordet
- lampen over spisebordet + taklampen over salongbordet i samme stue (øverste etasje)
- taklampen i trappeoppgangen
- lampettene på kjellerveggen i gangen
- skap og netting hylleseksjon i kjelleren
- speilet over kommoden i gangen + speil og lampen på WC nede

Energi

Oppvarming

Elektrisk oppvarming. Vedovn og varmepumpe montert

Energikarakter

F

Energifarge

Gul

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 5 490 000

Kommunale avgifter

Kr 19 024

Kommunale avgifter år

2025

Formuesverdi primær

Kr 1 531 269

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 6 125 074

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.

Årlig velavgift

Kr 1 176

Velforening

Pliktig medlemskap av velforening

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 28, bruksnummer 2031 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:

1103/28/2031:

04.08.1972 - Dokumentnr: 7551 - Erklæring/avtale

PLIKTIG MEDLEMSKAP I HUSEIERFORENING/VELFORENING M.V.

Gjelder denne registerenheten med flere

25.10.1973 - Dokumentnr: 11608 - Erklæring/avtale

PLIKT TIL Å VÆRE MEDEIER TIL FELLES TILFLUKTSROM

07.11.2024 - Dokumentnr: 2208465 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver

Rettighetshaver: Aktiv Eiendomsmegling Jæren AS

Org.nr: 834 001 942

27.12.1972 - Dokumentnr: 12951 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:1103 Gnr:28 Bnr:68

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt midlertidig brukstillatelse datert 24.05.1973.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse. Det foreligger tegninger som stemmer med dagens bruk på alt forutenom stue i øverste etasje som det opprinnelig var tegnet inn soverom. Bod I 3 etasje er ikke tegnet inn.

Vei, vann og avløp

Offentlig

Regulerings og arealplaner

Eiendommen er regulert til boligformål og ligger i et område regulert til bolig og lekeplass/park.
Plan 604B1.

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 eiendomsmeidler 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. 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.

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

5 490 000 (Prisantydning)

Omkostninger

137 250 (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))

138 600 (Omkostninger totalt)

154 500 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

157 300 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

5 628 600 (Totalpris. inkl. omkostninger)

5 644 500 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

5 647 300 (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 138 600

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

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

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 dekningsalg 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 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglernes vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 0,9 % av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 11 900,- oppgjørshonorar kr 5 900,-. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 45 000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

Christoffer Værstad
Eiendomsmegler MNEF
christoffer.verstad@aktiv.no
Tlf: 970 93 630

Ansvarlig megler

Christoffer Værstad
Eiendomsmegler MNEF
christoffer.verstad@aktiv.no
Tlf: 970 93 630

Aktiv Eiendomsmegling Jæren AS avdeling Stavanger, Kongsgata 10
4005 Stavanger
Tlf: 517 78 000

Salgsoppgavedato

24.02.2025





Stue med store vinduer og utsikt





Stue med flere møbleringsmuligheter









Kjøkken







Gang

Bad & WC



















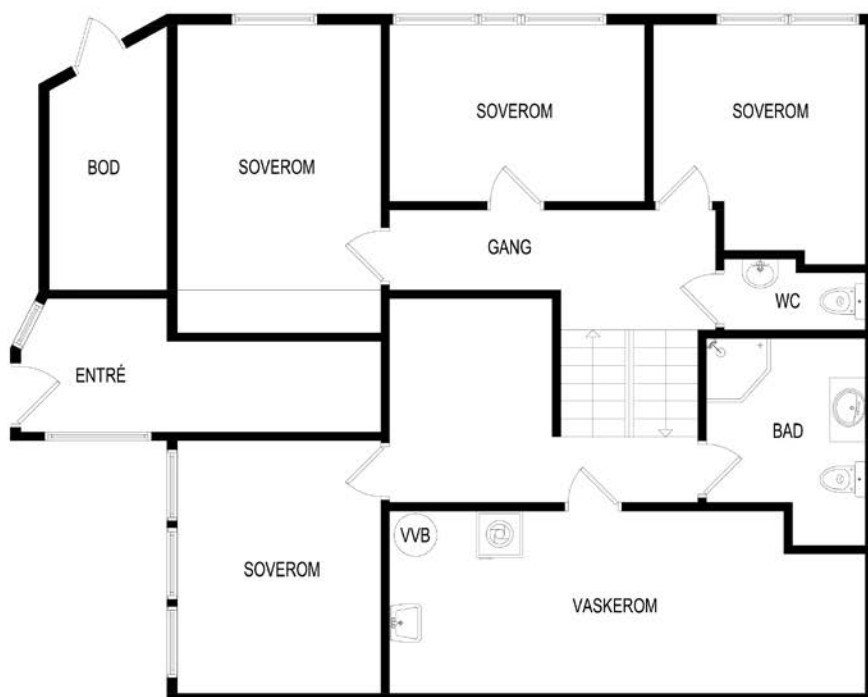








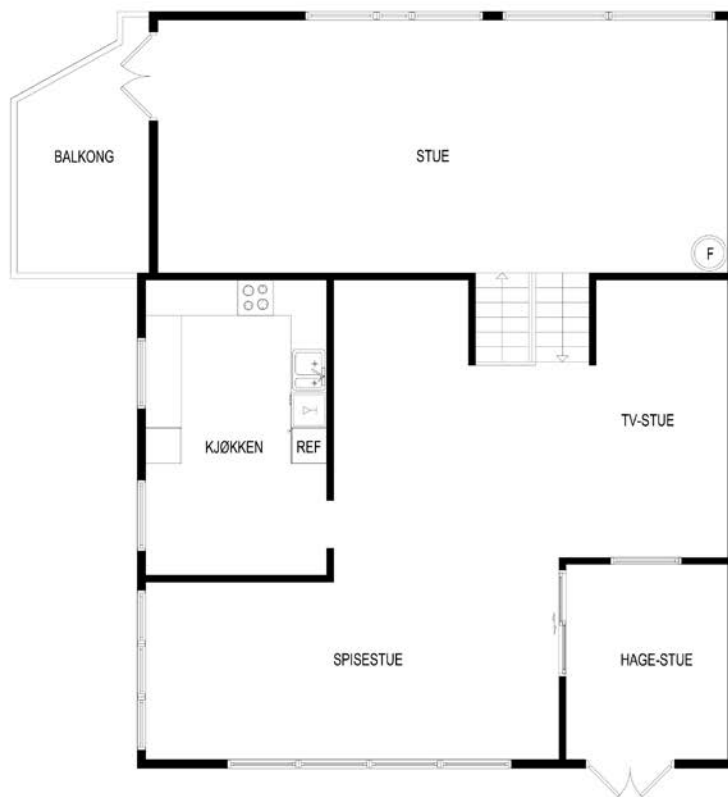




Plantegningen er ikke målbar. Avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle feil.

aktiv.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.



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

aktiv.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

Vedlegg

Nabolagsprofil

Hasseløyveien 29 - Nabolaget Vardeneset - vurdert av 107 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Vardeneset kirke	2 min
Linje 5, 8, 10, X71	0.2 km
Stavanger stasjon	9 min
Linje F5, L5	6.3 km
Stavanger Sola	19 min

Skoler

Vardenes skole (1-7 kl.)	9 min
345 elever, 29 klasser	0.6 km
Teinå skole (1-7 kl.)	10 min
352 elever, 21 klasser	0.7 km
Tasta skole (1-7 kl.)	24 min
370 elever, 18 klasser	1.7 km
Tastarustå skole (8-10 kl.)	22 min
388 elever, 33 klasser	1.6 km
Randaberg videregående skole	26 min
850 elever	1.9 km
Stavanger offshore tekniske skole	8 min
440 elever	3.5 km

«Det e rolig og fint»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 87/100



Kvalitet på skolene

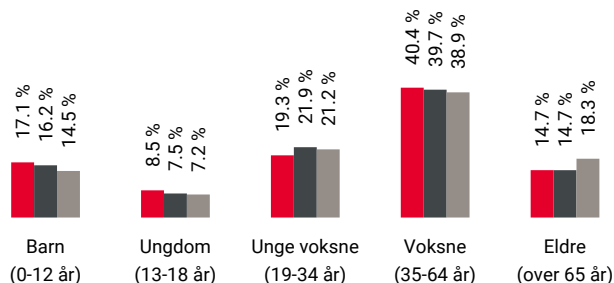
Veldig bra 83/100



Naboskapet

Godt vennskap 68/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Vardeneset	1 737	716
Stavanger/Sandnes	229 178	103 563
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Dusavik barnehage (0-5 år)	3 min
54 barn	0.2 km
Vardeneset barnehage (1-5 år)	4 min
63 barn	0.3 km
Bamsebu barnehage (1-5 år)	8 min
59 barn	0.6 km

Dagligvare

Rema 1000 Dusavik	4 min
PostNord	0.3 km
Coop Extra Tasta	19 min
Post i butikk	1.4 km



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 2024

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Støynivået

Lite støynivå 88/100



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 86/100



Kollektivtilbud

Veldig bra 85/100

Sport

	Kittyhagen balløkke	2 min	
	Ballspill	0.1 km	
	Dusavikveien balløkke	5 min	
	Ballspill	0.4 km	
	Toppform Tr.senter avd. Tasta	15 min	
	SATS Tasta	5 min	

Boligmasse



- 57% enebolig
- 11% rekkehus
- 8% blokk
- 24% annet

«Rolig og vennlig nabolag»

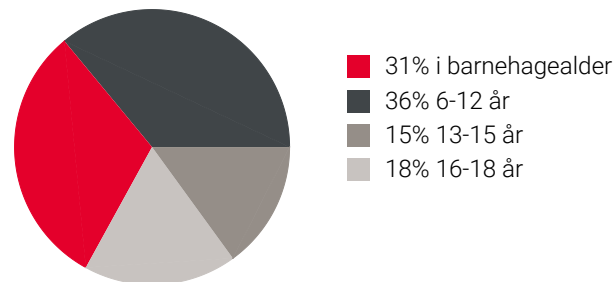
Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester

	Alti Tasta	5 min	
	Apotek 1 Dusavik	4 min	

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

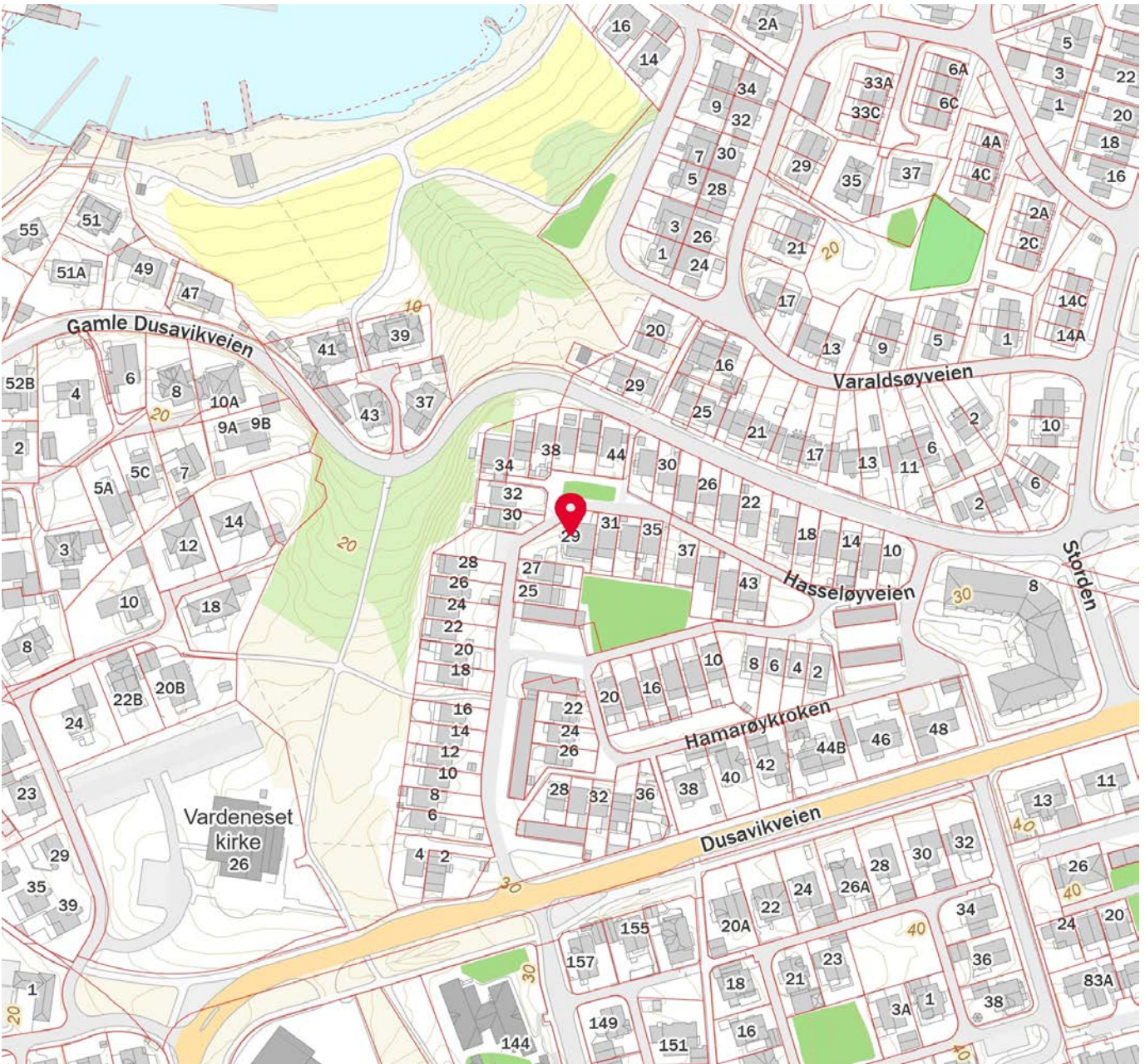


0% 43%

- Vardeneset
- Stavanger/Sandnes
- Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	36%	33%
Ikke gift	53%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%



EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Stavanger	
Oppdragsnr.	
1404240139	
Selger 1 navn	
Arne Reinert Samuelsen	
Gateadresse	
Hasseløyveien 29	
Poststed	Postnr
STAVANGER	4029
Er det dødsbo? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen? År	1973
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	51
Antall måneder	0
Har du bodd i boligen siste 12 måneder? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	If
Polise/avtalnr.	

Document reference: 1404240139

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

Initialer selger: ARS

1

- 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, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
 Nei Ja
- 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
- 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
- 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
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
 Nei Ja
- 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

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 eiendomsmeglere ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringskostnader honorar til Söderberg & Partners.
- Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.
- Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Arne Reinert Samuelsen	07c0539080927e5e2eb8c2 1f3f26bf026117a883	25.10.2024 11:27:49 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1404240139

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets 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://www.nets.eu/developer>

Tilstandsrapport



Enebolig



Hasseløyveien 29, 4029 STAVANGER



STAVANGER kommune



gnr. 28, bnr. 2031

Sum areal alle bygg: BRA: 215 m² BRA-i: 210 m²



Befaringsdato: 17.09.2024

Rapportdato: 21.02.2025

Oppdragsnr.: 21435-1600

Referansenummer: YK1624

Autorisert foretak: Rogatakst AS

Sertifisert Takstingeniør: Martin Haarr

Vår ref:



ROGATAKST

Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

Rogatakst AS

Rogatakst er et firma bestående av 5 takstmenn med over 30 års erfaring innen byggebransjen som byggmestere/prosjektledere og over 10 års erfaring innenfor takstbransjen.

Vi forstår viktigheten av en grundig og pålitelig takst. Vårt mål er å lage utfyllende, presise og beskrivende rapporter, med dette til grunn kan du stole på at våre rapporter gir deg den nødvendige tryggheten du trenger som både selger og kjøper.

Ved å dedikere innsats og engasjement i oppdragene våre vil rapportene gjenspeile kvalitet, som gjøre oss sikre på at du får en solid forståelse av eiendommens verdi og eventuelle vedlikeholdsbehov.

Ser du på en bolig som vi har taksert, ikke nøl med å ringe, sende sms eller en e-post. Vi er her for å hjelpe deg å ta informerte beslutninger om din eiendomsinvestering

Rapportansvarlig

Martin Haarr

Martin Haarr
Uavhengig Takstingeniør
martin@rogatakst.no
979 39 301



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 bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige 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 fuktøk.

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

Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningsakkyndige 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.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løspore 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 bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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 bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningsakkyndige 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

Enebolig på Tasta i Stavanger kommune oppført i 1974, bygget på i 1982 og i 2006.

Boligen er oppført med grunnmur av betong og støpt plate ned mot grunn.

Trekonstruksjoner i yttervegger over grunnmur, som utvendig er kledd med liggende trekledning fra varierende årstall.

Tre bjelkelag i etasjeskiller mellom etasjer.

Det er pultaksform og takkonstruksjon i tre tekket med betongtakstein fra byggeår og påbyggsår.

Boligen er på 4 halvplan og er utstyrt med følgende:

Kjeller/1 etasje har entre, bad, vaskerom, toalettrom, 2 ganger og 4 soverom.

2/3 etasje har spisestue, stue, kjøkken og bod.

Boligen er i bedre stand enn hva byggeåret tilser da den er oppgradert flere ganger men, med slitasje som beskrevet i rapport.

Det er fortsatt behov for oppgraderinger og vedlikehold.

Registrerte tilstandsmerkninger har årsak i bygningens alder, vedlikehold samt konstruksjon.

Enkelte tilstandsgrader er gitt kun utfra alder og hva som er forventet teknisk levetid på bygningsdelene i denne del av landet.

Enebolig - Byggeår: 1974

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Boligen har på nordside av bygg takteking av betong fra byggeår - 1992.

Undertak, strø og lekter er også fra samme årstall og taket er besiktiget fra bakkenivå.

Boligens sørside er bygget på i 2006 og har lekter, strø, undertaksduk og betongpanner fra 2006

Boligen har takrenner og nedløp i plast utførelse på nordside av bygning fra byggeår - 1992 montert.

Søeside av bygg har takrenner av plast fra 2006

Yttervegger er oppført med bindingsverkskonstruksjon fra byggeår - 1992

Sørside gar bindingsverkskonstruksjon fra 2006.

Fasader er utført med liggende trekledning og teglstein.

God lufting og museband er observert

Boligen har trevinduer med to og tre-lags glass.

Vinduer er datert 1982 i soverom i 1 etasje.

Boligens nordside har vinduer av tre med 2-lags glass fra 2015.

Vindu i entre er av tre, har 2-lags glass og er fra 2017

Vinduer i påbygg og spisestue er av tre, har 2 lags glass og er fra 2006

kjøkken har vinduer av tre med 2-lags glass fra 2017.

Boligen har ytterdør av tre med 3-lags glass fra ukjent nyere årstall.

Boligen har malt balkongdør i tre ved stue med 2-lags glass fra 2015.

Boligen har balkongdør av tre i bod i 3 etasje av tre med 2-lags glass fra 2006.

Boligen har inn til utvendig bod en balkongdør av tre med 2-lags glass fra ukjent eldre årstal.

Terrasse med tilkomst fra stue.

Utført med teking som dekke og rekkverk i glass og tre.

Oppmålt til ca. 7 m2.

Rekkverk har en høyde på 1,4 meter.

Markterrasse i hage.

Utført med terrassebord som dekke.

Oppmålt til ca. 20 m2.

Boligen har rampe av skiferfliser opp til inngangsparti.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Kjeller og 1 etasje:

Innvendig er det gulv av parkett.

Veggene har tapet og veggplater.

Innvendige tak har panel.

Hovedsoverom har tskessplater i taket.

Andre og tredje etasje:

Innvendig er det gulv av parkett.

Veggene har tapet. Innvendige tak har himlingsplater.

Boligen har en pipe av tegl, fra byggeår.

Det er montert en peis i stuen fra nyere årstall.

Boligen har innvendig tett trapp i tre.

Trappen har montert rekkverk på siden.

Boligen har innvendige profilerte tredører og slette formpressede dører i kjeller.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Badet er fra byggeår og har ingen dokumentasjon

Veggene har fliser.

Taket har panel.

Badet har fliselagt gulv og elektriske varmekabler som oppvarming.

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Badet er innredet med:

- innredning med nedfelt servant

- dusjkabinett

- toalett

Det er naturlig ventilering via veggventil.

Beskrivelse av eiendommen

Vaskerom

Vaskerommet er fra 1990-tallet og har ingen dokumentasjon
Veggene har fliser og panel.

Taket har panel.

Vaskerommet har fliselagt gulv og ingen oppvarming.

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vaskerommet er innredet med:

- opplegg for vaskemaskin

- vegghengt utslagsvask

- varmtvannsbereder

Det er naturlig ventilering via ventil i taket.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken har parkett på gulv og tapetserte plater på vegger.

Innredning med profilerte trefronter og benkeplate i laminat utførelse.

Det er fliser mellomover og underskap.

Kjøkkenet har følgende hvitevarer:

- komfyr

- kjøleskap

- oppvaskmaskin

Hvitevarer er frittstående.

Det er montert komfyrvakt ved kjøkkenventilator.

Det ble gjort fuktstøkk foran kjøkken og i vaskeskap med Tramex ME5 uten fuktutslag.

Det er vannrør av kobber og avløpsrør av plast

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Wc har panel på vegg og panel på tak.

Wc har parkett på gulv og elektrisk ovn som oppvarming.

Wc er utstyrt med servant og toalett

Wc er ventilert via veggventil.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber fra byggeår og 1980-tallet.

Hovedstoppekran er plassert på vaskerom

Boligen har avløpsrør i plast/PEL utførelse.

Synlige avløpsrør kontrollert under befaring og funnet i orden (uten lekkasje).

Boligen er oppført med naturlig ventilering fra vindusventiler.

Mekanisk avtrekk fra kjøkken.

Det er installert varmepumpe i stue fra 2021.

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Varmtvannstanken står på vaskerom og er fra byggeår.

Boligen har et elektrisk anlegg fra varierende eldre årstall.

Det er skrusikringer og automatisk måler.

Sikringskapet er plassert på soverom i kjeller.

Boligen har røykvarsler og brannslukningsapparat.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Drenering er fra byggeår av løse masser

Boligen er oppført med grunnmur i stedstøpt betong.

Det er flatt på sør og nordside av bygg med skrånende terreng på øst og vestsida.

Utvendige avløpsrør og vannledninger er av plast (PEL).

Det er offentlig avløp og vannforsyning via private stikkledninger.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

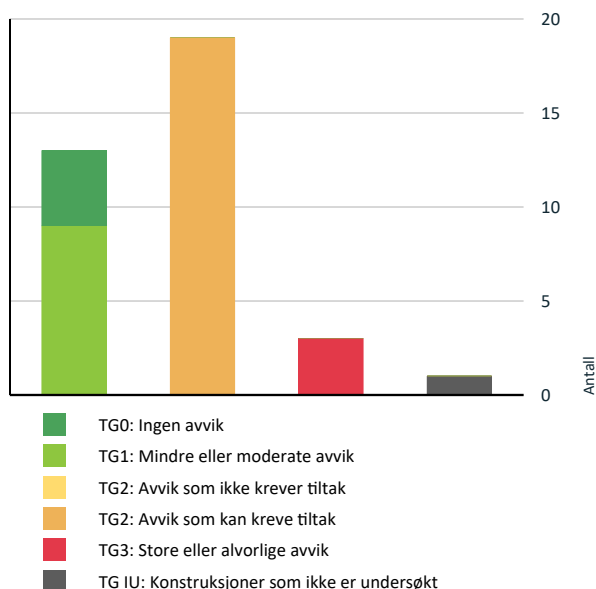
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Det foreligger tegninger som stemmer med dagens bruk på alt forutenom stue.

Bod i 3 etasje er ikke tegnet inn.

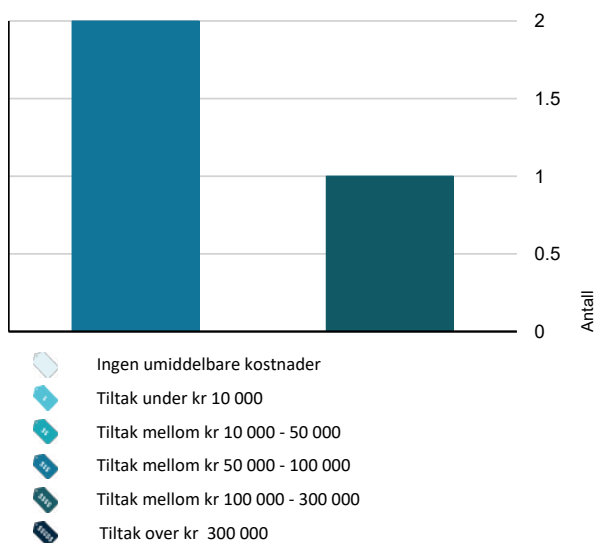
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Innvendige overflater kan i mange tilfeller være vanskelig å vurdere, og gitt tilstandsgrad kan være misvisende grunnet møblering og lagrede gjenstander.

I forkant av befaring ble opplysninger gitt av selger. Opplysningene gjengis i rapporten, og er i sin helhet selgers ansvar. Rapporten bygger ellers på takstmannens egne observasjoner, målinger og vurderinger ved befaring.

Det er viktig at rapporten leses og godkjennes av selger før den tas i bruk som dokumentasjon ved salg av eiendommen. Det må gis tilbakemelding til takstmann for retting av eventuelle feil. Gis det ikke tilbakemelding, er dette å regne som at rapporten er godkjent av selger.

Mindre arealavvik kan forekomme som følge av blant annet retningsavvik i ulike konstruksjoner, manglende kjennskap til tykkhet på innvendige skillevegger, eller mindre måleavvik der en ikke får målt hele lengder med laseren

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)

Våtrom > Kjeller/1 etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)

Våtrom > Kjeller/1 etasje > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Takteking [Gå til side](#)

Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)

Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

Utvendig > Dører - 2 [Gå til side](#)

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

Innvendig > Radon [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

- ! **Innvendig > Pipe og ildsted** [Gå til side](#)

- ! **Innvendig > Innvendige trapper** [Gå til side](#)

- ! **Kjøkken > 2/3.Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning** [Gå til side](#)

- ! **Spesialrom > Kjeller/1 etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon** [Gå til side](#)

- ! **Tekniske installasjoner > Vannledninger** [Gå til side](#)

- ! **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** [Gå til side](#)

- ! **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** [Gå til side](#)

- ! **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** [Gå til side](#)

- ! **Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg** [Gå til side](#)

- ! **Tomteforhold > Drenering** [Gå til side](#)

- ! **Tomteforhold > Terrengforhold** [Gå til side](#)

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

Tilstandsrapport

ENE BOLIG

Byggeår

1974

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

1982	Tilbygg	Tilbygg ved inngang
2006	Tilbygg	Tilbygg stue.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Boligen har på nordside av bygg taktekking av betong fra byggeår - 1982. Undertak, strø og lekter er også fra samme årstall og taket er besiktiget fra bakkenivå.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.
- 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.
- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.

Taktekking - 2

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Boligens sørside er bygget på i 2006 og har lekter, strø, undertaksduk og betongpanner fra 2006

Nedløp og beslag

Boligen har takrenner og nedløp i plast utførelse på nordside av bygning fra byggeår - 1982 montert. Søsideside av bygg har takrenner av plast fra 2006

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det er ikke krav om utbedring opp til dagens krav.

Når mer enn halvparten av forventet levetid for plast takrenner er passert, kan flere problemer oppstå. Plast takrenner blir utsatt for nedbrytning over tid på grunn av sollys, temperaturvariasjoner og slitasje. Materialtretthet, misfarging, lekkasjer og tilstopping av rusk er problemer som kan oppstå. Det er viktig å være oppmerksom på tegn til slitasje og utføre nødvendig vedlikehold eller erstatning for å forlenge levetiden og sikre god drenering av regnvann fra taket.

Ved skifte av taktekkingen bør takrennene også skiftes.

Tilstandsrapport

TG 1 Veggkonstruksjon

Yttervegger er oppført med bindingsverkskonstruksjon fra byggeår - 1982
Sørside gar bindingsverkskonstruksjon fra 2006.
Fasader er utført med liggende trekledning og teglstein.
God lufting og museband er observert

TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Boligen har pultakskonstruksjon og er bygget opp av taksperrekonstruksjon utvendig kledd med sutaksbord.
Lofte er besiktiget fra loftsuke i stue.
Det er observert lufting i raftkasse.
Det er kun deler av loftet som er besiktiget da resterende deler av takkonstruksjonen er lukket og ikke mulig å observere.

Vurdering av avvik:

- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.

TG 2 Vinduer

Boligen har trevinduer med to og tre-lags glass.
Vinduer er datert 1982 i soverom i 1 etasje.

Vurdering av avvik:

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

Halvparten av forventet levetid er overskredet.
Vinduer er funnet i orden på befaringsstidspunkt.

Konsekvens/tiltak

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

Vinduer trenger regelmessig utvendig overflatebehandling og smøring av bevegelige deler.
Skader som punktert glass kan plutselig oppstå på eldre vinduer.

TG 1 Vinduer - 2

Boligens nordside har vinduer av tre med 2-lags glass fra 2015.
Vindu i entre er av tre, har 2-lags glass og er fra 2017
Vinduer i påbygg og spisestue er av tre, har 2 lags glass og er fra 2006
kjøkken har vinduer av tre med 2-lags glass fra 2017.

TG 1 Dører

Boligen har ytterdør av tre med 3-lags glass fra ukjent nyere årstall.

Boligen har malt balkongdør i tre ved stue med 2-lags glass fra 2015.

Boligen har balkongdør av tre i bod i 3 etasje av tre med 2-lags glass fra 2006.

TG 2 Dører - 2

Boligen har inn til utvendig bod en balkongdør av tre med 2-lags glass fra ukjent eldre årstall.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Tilstandsrapport

Dørene er av eldre årstall, er slitte, har slitte pakninger og tidspunkt for når glass i dører punkterer nærmer seg grunnet alder.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Dører kan skrapes, pusses og males men tidspunkt for utskifting av dører nærmer seg med tanke på alder.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse med tilkomst fra stue.

Utført med tekking som dekke og rekkverk i glass og tre.

Oppmålt til ca. 7 m².

Rekkverk har en høyde på 1,4 meter.

Markterrasse i hage.

Utført med terrassebord som dekke.

Oppmålt til ca. 20 m².

Vurdering av avvik:

- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Terrasse kan pusses og beises.

TG 1 Utvendige trapper

Boligen har rampe av skiferfliser opp til inngangsparti.

INNSENDIG

TG 1 Overflater

Kjeller og 1 etasje:

Innvendig er det gulv av parkett.

Veggene har tapet og veggplater.

Innvendige tak har panel.

Hovedsoverom har tsessplater i taket.

Andre og tredje etasje:

Innvendig er det gulv av parkett.

Veggene har tapet. Innvendige tak har himlingsplater.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Underetasje har støpt dekke, høydeforskjell er målt til 0,5 cm på 2 meter, målt i gang og på soverom.

2 etasje har etasjeskiller i tre, høydeforskjell er målt til 1,5 cm på 2 meter, målt i stue.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Tilstandsrapport

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.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har en pipe av tegl, fra byggeår.

Det er montert en peis i stuen fra nyere årstall.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Pipen anbefales undersøkt av murer for å sjekke om det er behov for tiltak. Estimater baserer seg på undersøkelsen, ikke eventuelle tiltak.

TG 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Kjeller/underetasje er delvis under terreng.

Det er foretatt hulltaking i innforet kjellervegg med funn på 20,4% metning

Vurdering av avvik:

- Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt.

Det er registrert bruk av dampsperre på vegger.

I rom under terreng skal det ikke benyttes dampsperre, iht. anbefalinger.

Det er uvisst hvor mye av veggene som har dampsperre.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er på befaringstidspunkt såpass mye påvist fuktighet at yttligere undersøkelse - tiltak er anbefalt.

Riving og oppbygging av vegger under terreng kan ikke utelukkes.

Se også punkt for drenering

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



TG 2 Innvendige trapper

Boligen har innvendig tett trapp i tre.

Trappen har montert rekkverk på siden.

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

TG 1 Innvendige dører

Boligen har innvendige profilerte tredører og slette formpressede dører i kjeller.

VÅTROM

KJELLER/1 ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Badet er fra byggeår og har ingen dokumentasjon

Veggene har fliser.

Taket har panel.

Badet har fliselagt gulv og elektriske varmekabler som oppvarming.

Badet har fall mot sluk på 2 cm på 1 meter.

Terskel er montert 7,5 cm høyere enn nivå på sluk.

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Badet er innredet med:

- innredning med nedfelt servant

- dusjkabinett

- toalett

Det er naturlig ventilering via veggventil.

Vurdering av avvik:

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

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet.

Det er registrert følgende avvik:

Badet har passert forventet levealder

Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Rommet har kun naturlig ventilasjon.

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



KJELLER/1 ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise forhøyede fuktresultater.

Det er tatt hull fra gang inn mot våtrommet.

Det er påvist dampsperre (plast) bak gips.

Tilstandsrapport

Dette er en dårlig teknisk løsning.

Problemet med dobbel dampsperre kan være at fukt fra våtrommet (damp/fritt vann) trenger gjennom det innerste sperresjiktet og blir fanget mellom dette og diffusjonssperren lenger ut i veggen. Videre at den innestengte fukten kan føre til mugg og råte i organiske materialer mellom sperresjiktene (rupanel, gipsplater e.l.).



KJELLER/1 ETASJE > VASKEROM

Generell

Vaskerommet er fra 1990-tallet og har ingen dokumentasjon

Veggene har fliser og panel.

Taket har panel.

Vaskerommet har fliselagt gulv og ingen oppvarming.

Vaskerommet har plant gulv.

Terskel er montert 6 cm høyere enn nivå på sluk.

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vaskerommet er innredet med:

- opplegg for vaskemaskin
- vegghegt utslagsvask
- varmtvannsbereder

Det er naturlig ventilering via ventil i taket.

Vurdering av avvik:

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

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet.

Det er registrert følgende avvik:

Vaskerommet har passert forventet levealder

Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Vaskerommet har plant gulv.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Tilstandsrapport

KJELLER/1 ETASJE > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.
Det er tatt hull fra gang mot varmtvannstanken

Det er påvist dampsperre (plast) bak gips.
Dette er en dårlig teknisk løsning.

Problemet med dobbel dampsperre kan være at fukt fra våtrommet (damp/fritt vann) trenger gjennom det innerste sperresjiktet og blir fanget mellom dette og diffusjonssperren lenger ut i veggen. Videre at den innstengte fukten kan føre til mugg og råte i organiske materialer mellom sperresjiktene (rupanel, gipsplater e.l.).



KJØKKEN

2/3. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har parkett på gulv og tapetserte plater på vegger.
Innredning med profilerte trefronter og benkeplate i laminat utførelse.
Det er fliser mellomover og underskap.

Kjøkkenet har følgende hvitevarer:
- komfyr
- kjøleskap
- oppvaskmaskin

Hvitevarer er frittstående.

Det er montert komfyrvakt ved kjøkkenventilator.

Det ble gjort fuktstøkk foran kjøkkenet og i vaskeskap med Tramex ME5 uten fuktutslag.

Det er vannrør av kobber og avløpsrør av plast

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er observert svellermerker i benkeplaten ved oppvaskmaskin.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Benkeplate kan pusses ned og det kan monteres vannfast material mellom oppvaskmaskin og benkeplate.

2/3. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Tilstandsrapport

SPESIALROM

KJELLER/1 ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Wc har panel på vegg og panel på tak.
Wc har parkett på gulv og elektrisk ovn som oppvarming.
Wc er utstyrt med servant og toalett
Wc er ventilert via veggventil.

Vurdering av avvik:

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

Det er observert fuktskader i parkett på toalettrommet.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Parkett kan skiftes ut ved behov.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber fra byggeår og 1980-tallet.
Hovedstoppekran er plassert på vaskerom

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
- 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.

TG 2 Avløpsrør

Boligen har avløpsrør i plast/PEL utførelse.
Synlige avløpsrør kontrollert under befaring og funnet i orden (uten lekkasje).

Vurdering av avvik:

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

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.
- Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.

Tilstandsrapport

TG 2 Ventilasjon

Boligen er oppført med naturlig ventilering fra vindusventiler.
Mekanisk avtrekk fra kjøkken.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Veggventiler bør monteres i alle oppholdsrom, slik at rommene er ventilerte

TG 0 Varmesentral

Det er installert varmepumpe i stue fra 2021.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.
Varmtvannstanken står på vaskerom og er fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 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 forenklete 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.

Boligen har et elektrisk anlegg fra varierende eldre årstall.
Det er skrusikringer og automatisk måler.
Sikringsskapet er plassert på soverom i kjeller.

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.
1974 Byggeår
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Nei
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

Tilstandsrapport

7. Har det vært brann, brantilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
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 Jeg anbefaler kontroll utført av fagperson som kan gi en faglig vurdering av anlegget. Undertegnede har ikke utdanning innenfor feltet, og mangler også korrekt utstyr og kompetanse til å vurdere det elektriske skikkelig. Det anbefales derfor en eltakst. Rapport som vil gi det elektriske anlegget en fullverdig sjekk, er: Eltakst med basis i relevant elektrolovverk, basert på NS3424 og 3451. Kostnaden gjelder for tilstandskontrollen - eventuelle utbedringer kommer i tillegg.



Brantekniske 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 brantekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens brantekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygnings sakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

Boligen har røykvarsler og brannslukningsapparat.

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?

Tilstandsrapport

Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Grunnundersøkelser er ikke foretatt, og tilstandsgrad er derfor ikke vurdert.

TG 2 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Drenering er fra byggeår av løse masser

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuksikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Boligen er oppført med grunnmur i stedstøpt betong.

TG 2 Terrengforhold

Det er flatt på sør og nordside av bygg med skrånende terreng på øst og vestsida.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

SINTEF Byggforsk anbefaler minimum fall på 1:50 over minst 3 meter på terreng bort fra yttervegg.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Terreng kan endres i forbindelse med drenering.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør og vannledninger er av plast (PEL).

Det er offentlig avløp og vannforsyning via private stikkledninger.

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.

Konsekvens/tiltak

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

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

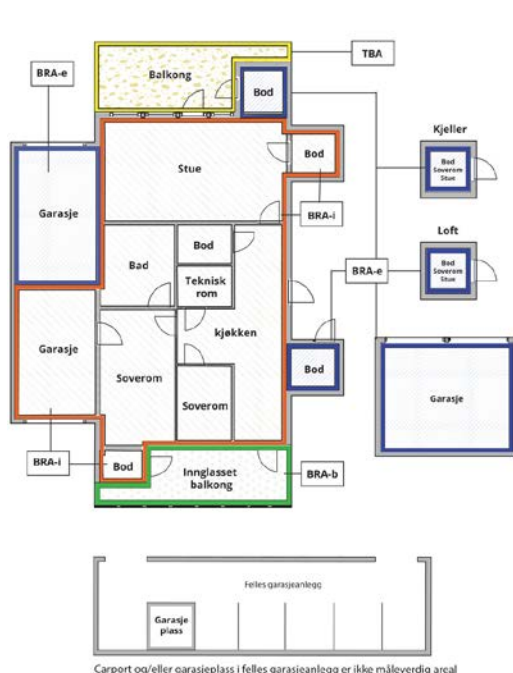
Hva er måleverdig areal?

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 en dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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 bod
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, skjelheter 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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk 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 bygningsakkyndige 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

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2/3.Etasje	118			118	27
Kjeller/1 etasje	92	5		97	
SUM	210	5			27
SUM BRA	215				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2/3.Etasje	Spisestue, Stue, Kjøkken, Bod		
Kjeller/1 etasje	Entré, Soverom, Soverom 2, Bad, Vaskerom, Soverom 3, Soverom 4, Toalettrom, Gang, Gang 2	Utvendig bod	

Kommentar

Boligen disponerer en garasje i rekke på 17 m²

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det foreligger tegninger som stemmer med dagens bruk på alt forutenom stue. Bod i 3 etasje er ikke tegnet inn.

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Det er skiftet parkett på kjøkken og i gang ved entre i 2021. Det er også skiftet himling i gang. Det er installert varmepumpe fra 2021

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	201	9

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
17.9.2024	Martin Haarr	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1103 STAVANGER	28	2031		0	436.1 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Hasseløyveien 29

Hjemmelshaver

Samuelsen Arne Reinert

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen er beliggende på Tasta i Stavanger kommune. Det er kort avstand til skole, barnehage og matbutikk. Kort avstand til sentrum.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Tilknyttet off. vannforsyning

Tilknytning avløp

Tilknyttet off. avløpsnett

Regulering

Ligger under Stavanger kommune sin reguleringsplanID 604B1, og har arealformål som boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse.

Om tomten

Tomt er opparbeidet med hage, beplantning, gangsti, terrasse, bod og innkjørsel.

Tinglyste/andre forhold

Det foreligger et pliktig medlemskap i velforening/huseierforening.

Det foreligger plikt til å være medeier til felles tilfluktsrom.

Siste hjemmelovergang

Kjøpesum	Type
0	Annet

Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	21.02.2025		Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.	21.02.2025	Ferdigattest på vinterhage foreligger. Midlertidig brukstillatelse foreligger fra 1972	Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer	17.09.2024	Innhentet	Gjennomgått		Nei
Grunnbokutskrift	17.09.2024	Innhentet	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	17.09.2024	Innhentet	Gjennomgått		Nei
Eier	17.09.2024	Tilstede på befaring	Gjennomgått		Nei
Vann- og avløpsverk			Ikke gjennomgått		Nei
Tegninger	17.09.2024	Fremvist	Gjennomgått		Nei
Reguleringsplaner	17.09.2024	Innhentet	Gjennomgått		Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir gjeldende versjon av NS 3600 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader ved TG 2 og TG 3 er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse og blir ikke tilstandsvurdert. Tilstandsvurdering av tilleggsbygninger kan bestilles som en tilleggstjeneste.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

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.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist 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-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.

Kommuneplan

Adresse: Hasseløyveien 29, 4029 STAVANGER

Gnr/Bnr: 28/2031/0/0

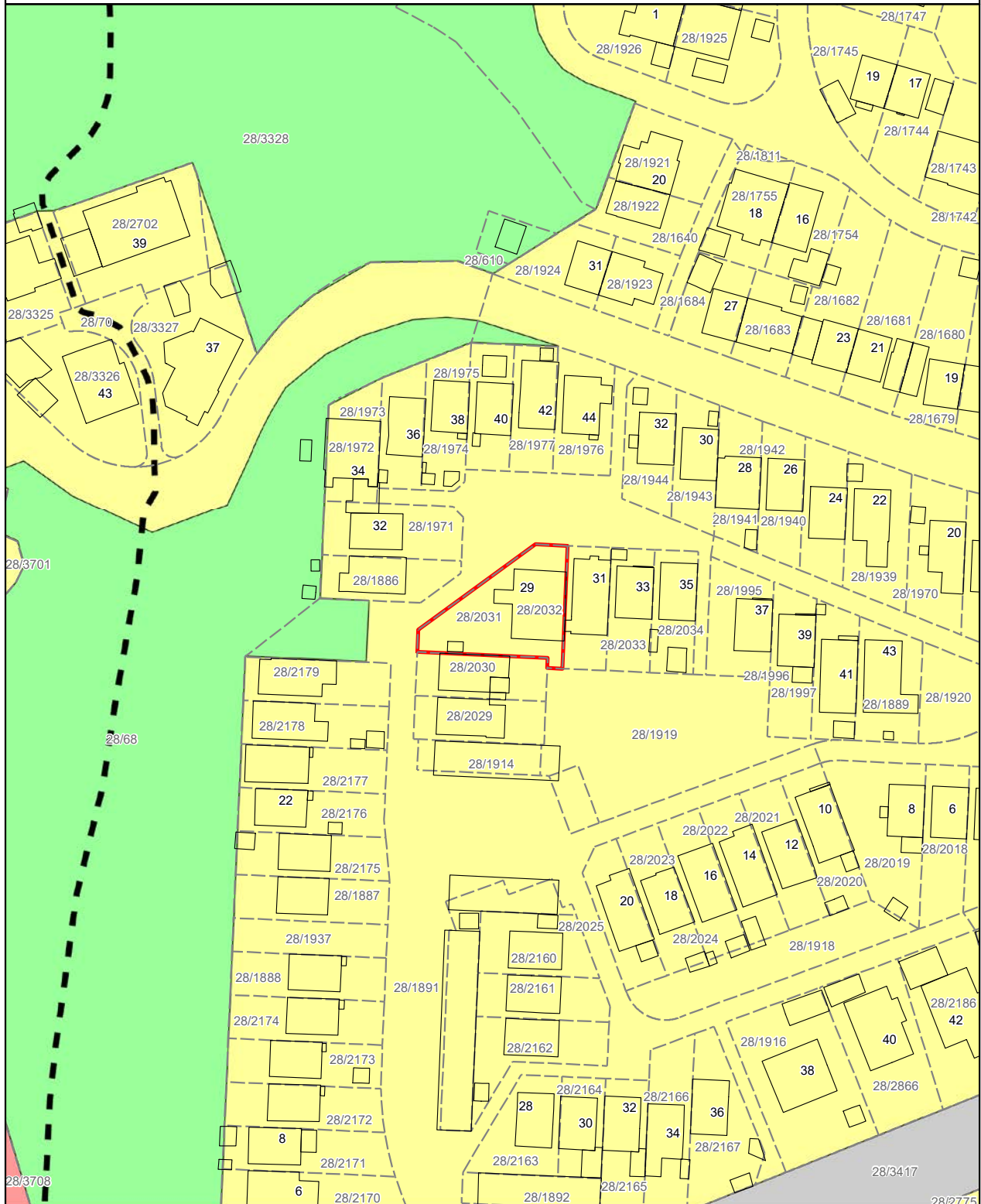
Dato: 2025-02-19

Målestokk: 1:1,000

Planident: KP 2023-2040

Ikrafttredelsesdato: 11.11.2022

Stavanger
kommune





Grensepunktrapport

Rapportdato : 19.2.2025

Areal og koordinater:

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

Grensepunkt/Grenselinje

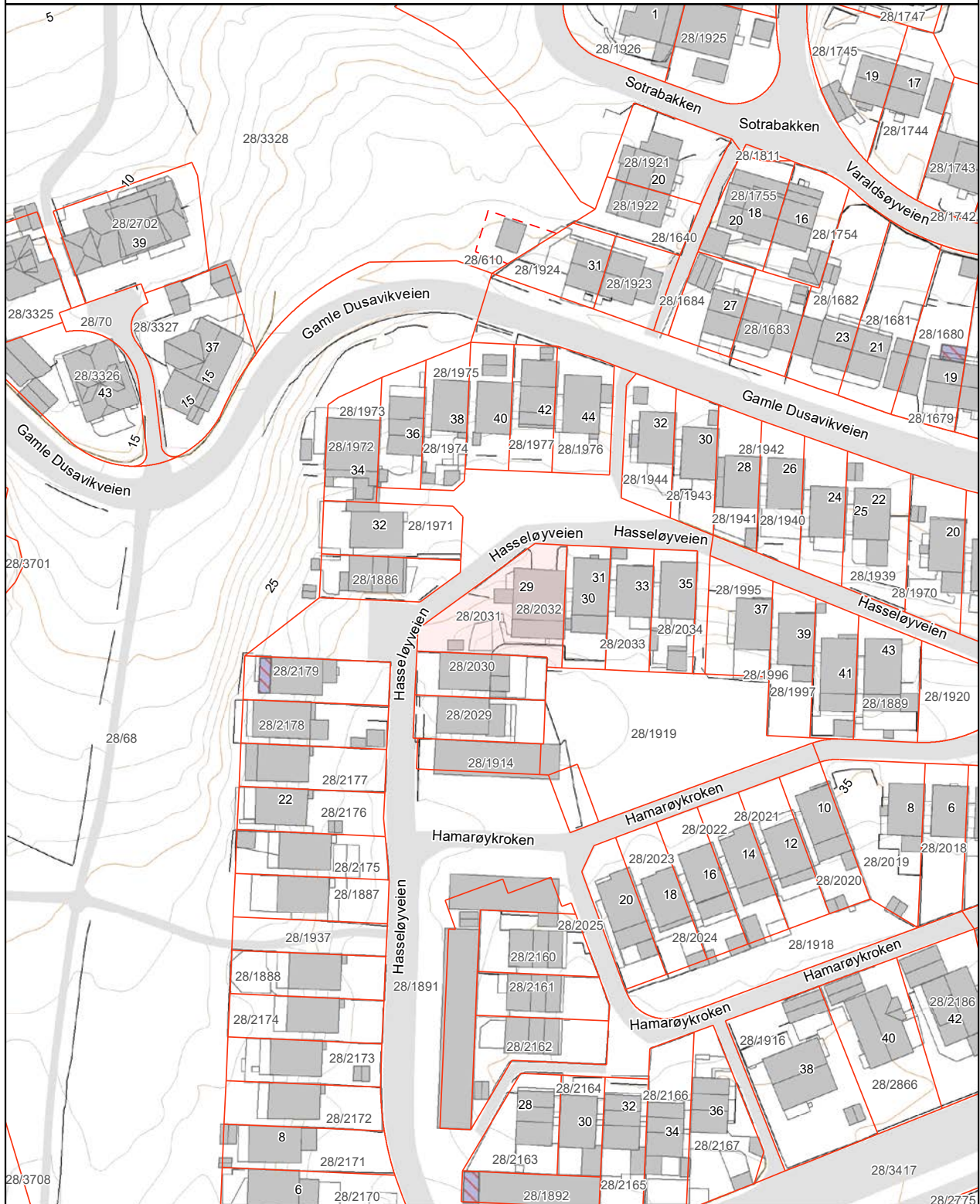
Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsett i	Lengde	Grensepunkttype	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Radius
1	6544198.37714	309119.207272	Ikke spesifisert	2.94	Umerket		Terrengmålt	13	0
2	6544198.50342	309116.28293	Ikke spesifisert	2.01	Umerket		Terrengmålt	13	0
3	6544200.50353	309116.372564	Ikke spesifisert	25.58	Umerket		Terrengmålt	13	0
4	6544201.63506	309090.884781	Ikke spesifisert	4.33	Umerket		Terrengmålt	13	0
5	6544205.94666	309091.075965	Ikke spesifisert	28.4	Umerket		Terrengmålt	13	0
6	6544222.63755	309113.953109	Ikke spesifisert	6.35	Umerket		Terrengmålt	13	0
7	6544222.33687	309120.266602	Ikke spesifisert	24.06	Umerket		Terrengmålt	13	0

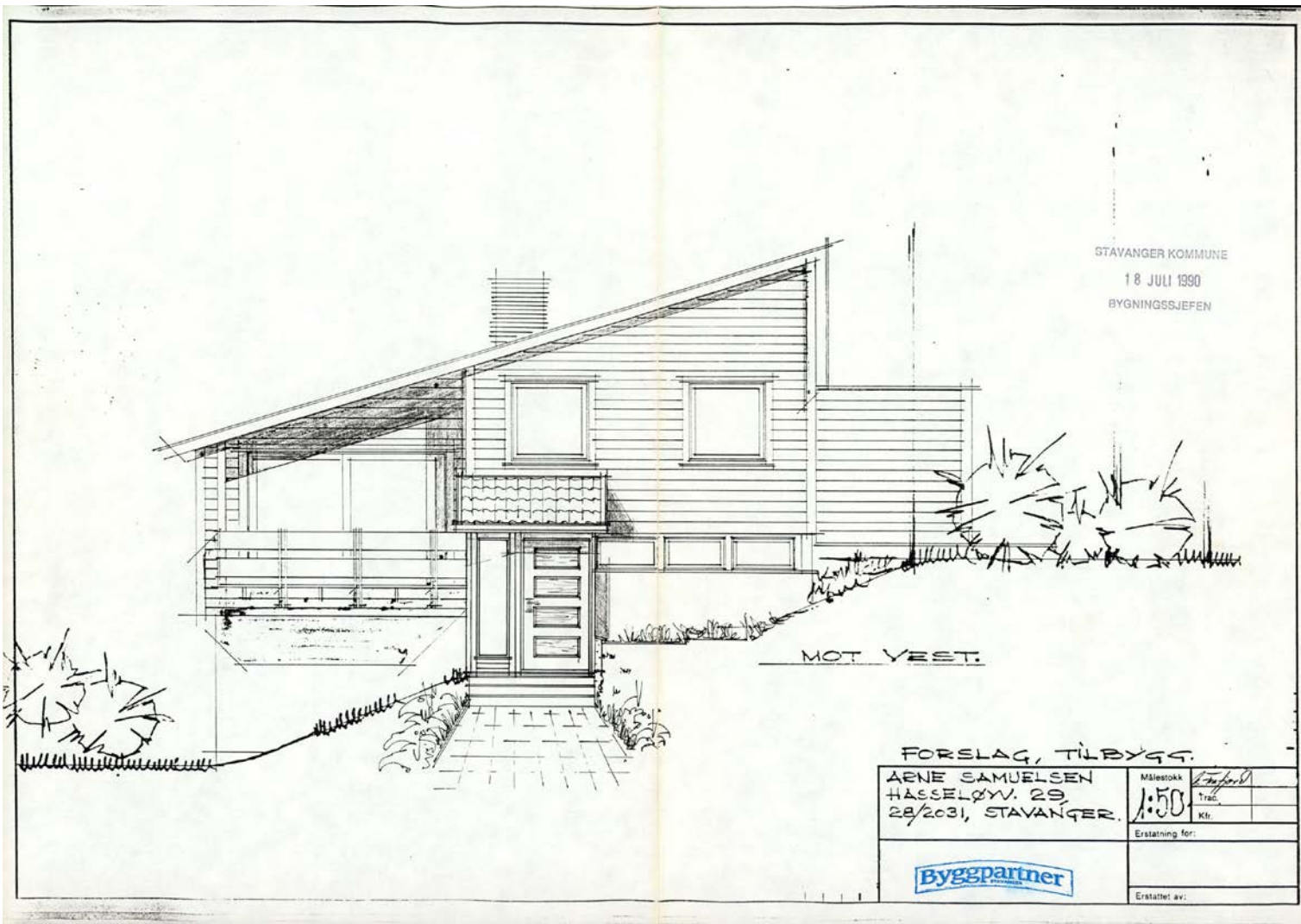
side: 1

Grunnkart

Adresse: Hasseløyveien 29, 4029 STAVANGER
Gnr/Bnr: 28/2031/0/0
Dato: 2025-02-19
Målestokk: 1:1,000

Stavanger
kommune





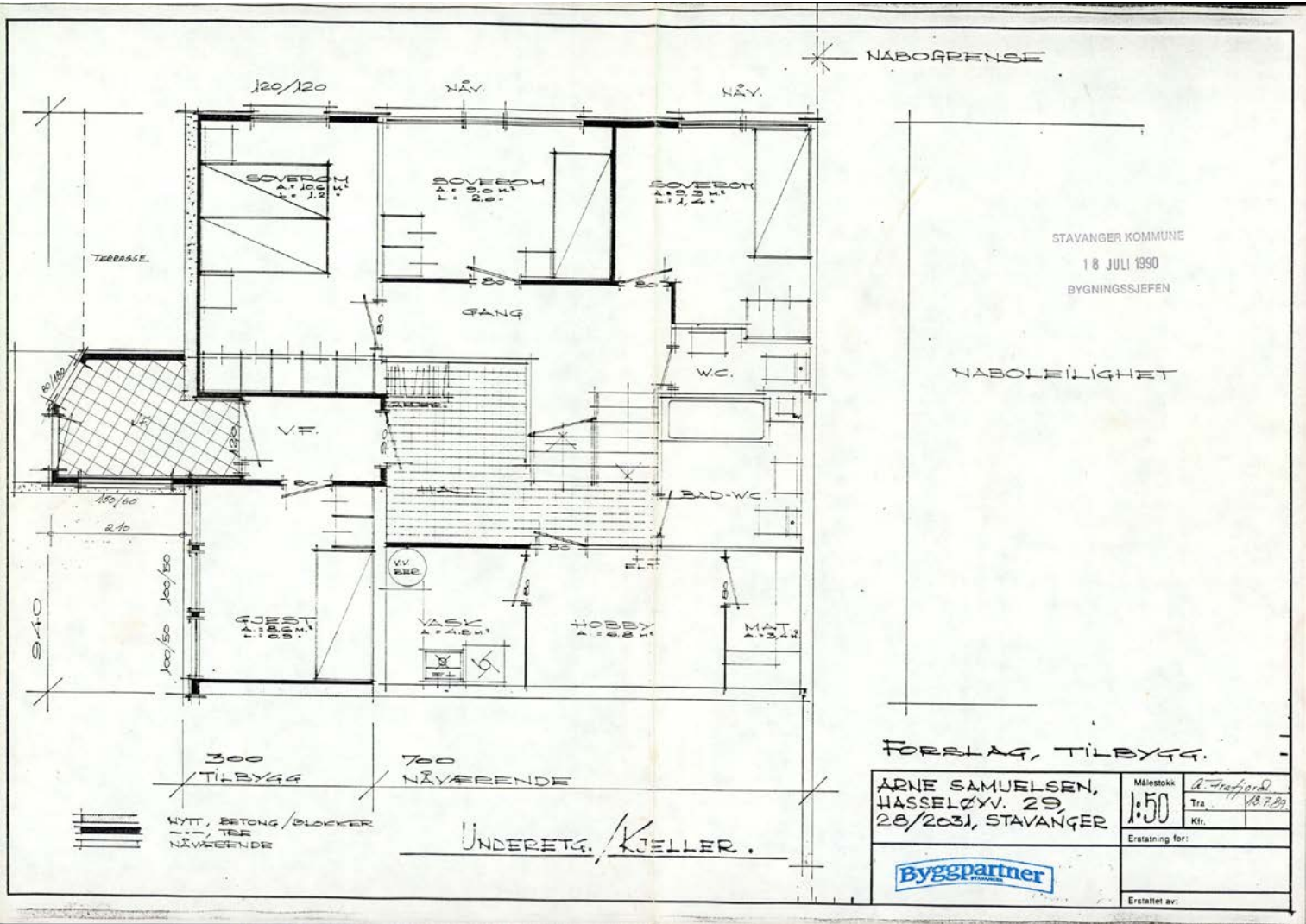
STAVANGER KOMMUNE
18 JULI 1990
BYGNINGSSJEFEN

MOT VEST.

FORESLAG, TILBYGG.

ARNE SAMUELSEN HASSELØYV. 29, 28/2031, STAVANGER.	Målestokk	<i>Konrad</i>
	1:50	Trac. Kfr.
Erstatning for:		
Erstattet av:		

Byggpartner
PROFESJON



NABORPENS

STAVANGER KOMMUNE
18 JULI 1990
BYGNINGSSJEFEN

NABOLEILIGHET

FORSLAG, TILBYGG.

ARNE SAMUELSEN,
HASSELØYV. 29,
28/2031, STAVANGER

Målestokk	<i>A. Steinfeld</i>
Tra	18.7.90
Klr.	

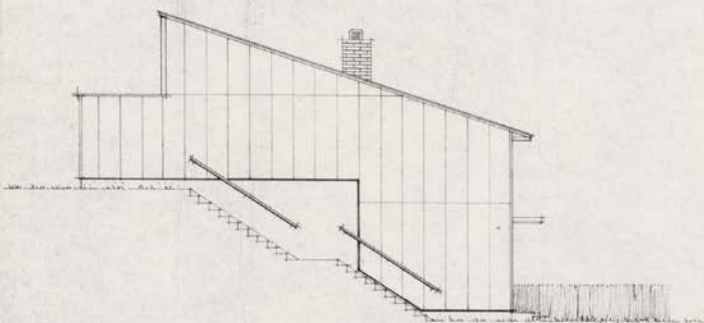
Erstatning for:
Erstattet av:



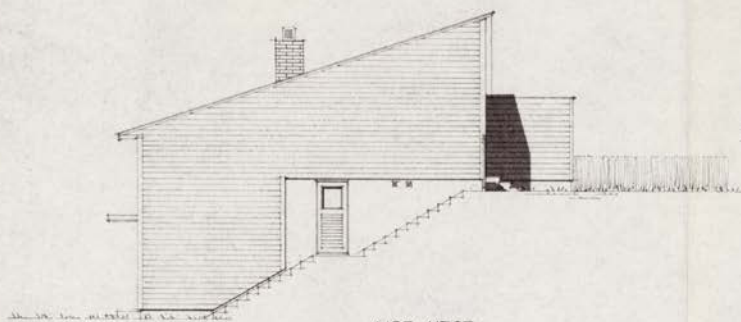
300 TILBYGG
700 KJELLERENDE

UNDERETG. / KJELLER.

NYTT, BETONG/BLOCKER
KJELLERENDE



MOT ÖST.



MOT VEST



Byggesaker Kommune
 MOT SYD. BYGNINGSSJEFEN
 14 SEP 1972
 Arkiv nr. 503.1

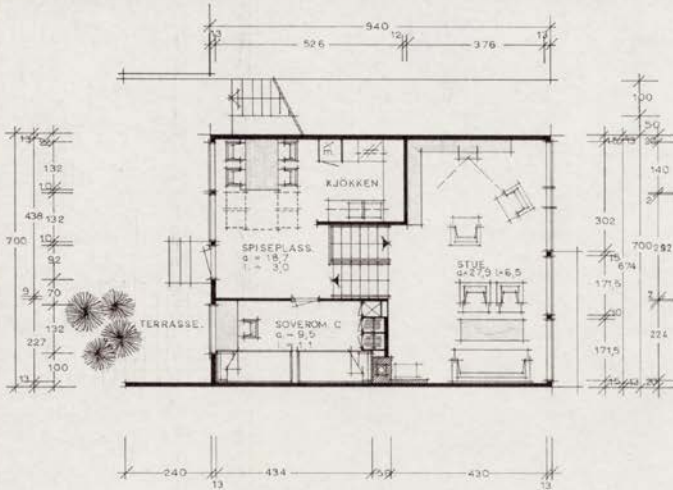


MOT NORD
 FASADER.

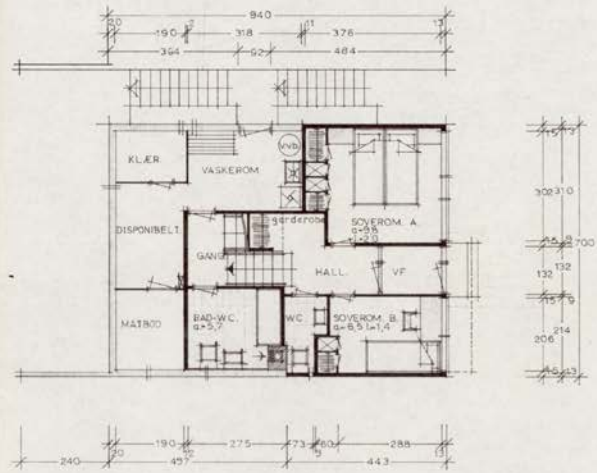
TYPE



VARDENESET 13	1:100	20-12-71
<i>HASSELOV 29</i> <i>STAVANGER</i>		
SANDHOLM & ASPLAND SIVILINGENIØRER VESTLAK ALF MAGNUS JOHNSEN	509-02 ^D	

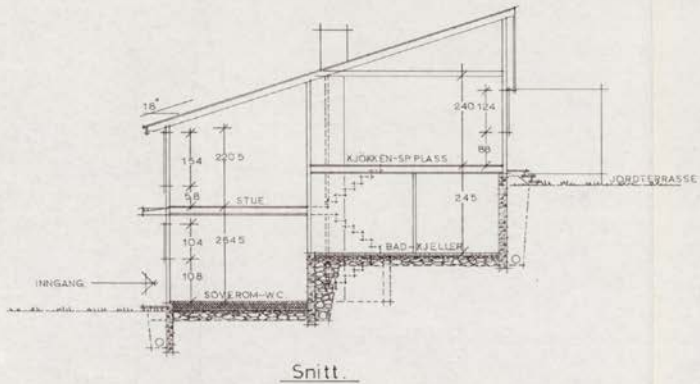


1. og 2. etasjeplan.



Kjeller og soveromsplan.

Stovanger Kommune
BYGNINGSSJEFEN
14 SEP 1972
Arkiv nr. 503.1



Snitt

PLANER OG SNITT.

TYPE



VARDENESET 13. HASSELOVY. 29 STRAVANGER.	1:100 SAMUELSØN & ASKELAND PANGØRST. 41 - STAV. TEL. 21 453 REKTORET ALF MAGNE JOHNSEN	D.K. 11. 20-12-71 509-01.
--	--	------------------------------

VEDTEKTER FOR
VELFORENINGEN, VARDENESET 13

I henhold til kjøpekontrakt for boliger ved byggefelt Vardeneset 13 er alle grunneiere på feltet forpliktet til å være medlem av Velforeningen. Ved salg skal denne forpliktelse overføres til neste eier.

§ 1

Velforeningen Vardeneset 13 er en forening som består av samtlige grunneiere på Vardeneset 13. Foreningens formål omfatter spørsmål av felles interesse, f. eks drift og vedlikehold av fellesarealer, utvendig vedlikehold av boligene m.v.

§ 2

Årskontingenten, som skal betales forskuddsvis, innen utgangen av mars, fastsettes av årsmøtet.

§ 3

Foreningens ledelse består av et styre med formann, nestformann, sekretær, kasserer og et styremedlem. Styret skal ha en varamann. Styreverv, inklusive varamenn, besettes ved valg på årsmøter. Dessuten velges en revisor.

Styret velges for 2 - to - år om gangen. Første gang velges 5, neste år går 2 ut etter loddtrekning. Deretter velges 3 og 2 nye annet hvert år. Dersom grunneierene forlanger det, skal valgene foregå skriftlig.

I god tid før hvert årsmøte skal styret påse at det opprettes en valgkomité bestående av et styremedlem og to grunneiere. Valgkomitéen legger fram innstilling om nye styremedlemmer, varamenn og revisor for årsmøte.

Alle grunneiere bør føle en forpliktelse til å påta seg tillitsverv.

§ 4

Ordinært årsmøte avholdes hvert år innen utgangen av mars og innkalles med minst 2 - to - ukers skriftlig varsel.

Årsmøtet behandler:

- | | |
|---------------------------------|-----------------------------|
| 1. Beretning | 5. Valg |
| 2. Regnskap | 6. Budsjettforslag |
| 3. Revisors innberetning | 7. Fastsetting av kontigent |
| 4. Framkomne skriftlige forslag | 8. Andre foreliggende saker |

Under årsmøtet er det anledning til å avgi stemme med stedfortreder når denne har skriftlig fullmakt og er beboer av feltet. Det kan kun avgis en stemme pr. grunneier. For selskaper og firmaer som eier flere leiligheter innen boligfeltet fordeles stemmene etter følgende nøkkel:

1	hus	=	1	stemme
3	"	=	2	stemmer
5	"	=	3	"
8	"	=	4	"
10	"	=	5	"

Årsmøtet fatter vedtak ved simpelt flertall.

§ 5

Medlemsmøte og ekstraordinært årsmøte kan innkalles av styret eller ved skriftlig begjæring av minst 25% av grunneierne. Slikt møte avholdes senest 3 uker etter begjæring. Møtet skal kun behandle de saker som på forhånd er begjært tatt opp.

§ 6

Styret gjennomfører årsmøtets og grunneierens beslutninger og representerer foreningen derved også utad.

Styret er beslutningsdyktig når minst tre av medlemmene er tilstede.

Styremøter holdes etter behov og kalles inn for formannen. Det skal føres møteprotokoll på alle møter. Referatet skal leses opp på neste møte hvorpå det godkjennes og protokollen undertegnes.

Styret skal i de tilfeller det finner det formålstjenlig orientere beboerne om viktige beslutninger i form av sirkulær.

§ 7

Styret forvalter foreningens midler og avlegger regnskap til årsmøtet. Det kan ikke forplikte grunneierne økonomisk for større beløp enn årskontingenten uten først å ha fått saken godkjent av grunneierne i medlemsmøte. Et slikt møte innkalles med minst 2 - to - ukers skriftlig varsel, og med innkallelsen skal medfølge en redegjørelse for de saker som skal behandles. Vedtak i slike saker krever 2/3 flertall av de fremmøtte.

§ 8

Forandringer av disse vedtekter kan bare gjøres med 2/3 flertall på årsmøtet, eller på ekstraordinært årsmøte.

§ 9

Alle saker som skal frem på årsmøtet eller medlemsmøte, blir bekjentgjort for grunneierne i innkallingen.

§ 10

Styret har rett til å innkreve kompensasjon for dugnadsuteblivelse. Dette gjelder kun hus som er utleid til "firma".

EN KORT PRESENTASJON
AV
REHAUGEN VELFORENING

Hensikt

Velforeningen skal søke å ivareta medlemmenes felles interesser. Gjennom kommunal støtte og felles dugnad skal felles områder såsom lekeplasser, plener og garasje-plasser vedlikeholdes. Utstyr og redskaper til dette skal velforeningen holde. Dette utstyret kan også nyttes privat av den enkelte beboer. Foreningen skal virke som feltets ansikt utad. Forslag fra beboerne som ønskes tatt opp i styret, kan fremmes overfor styremedlemmene til enhver tid.

Medlemmer

Alle huseiere i Hasseløyveien, Hamarøykroken og i Gamle Dusavikvei 10-32 er juridisk forpliktet til å være medlemmer. Medlemmene betaler en symbolsk sum pr. år.

Dugnader

Hver vår og høst går foreningens medlemmer mann av huse for å pynte opp fellesområdene. Lekeapparater blir overholte, ny sand til sandkassene blir innkjøpt og områdene blir sopt rene. I denne forbindelse leies en container. Midler til nye apparater får vi ofte gjennom kommunens fritidskontor.

Felles redskaper

I feltets bomberom (rett nedenfor Hamarøykroken 2) ligger en del felles utstyr. Her kan nevnes trillebårer, spader, river, plenklippere, hekksakser, trommel etc. Nøkkel til bomberommet kan fåes av et av styrets medlemmer. Opplysninger om hvem som til enhver tid har nøkkel, skal henge ved bomberommets dør.

Plenklipping felles områder

Ungdom over 16 år som har skriftlig tillatelse hjemmefra, kan klippe fellesområdene med motorclipper mot en viss betaling. Dette skal i prinsippet skje hver 14. dag i sommerhalvåret. Interesserte deltakere kan melde seg hos ett av styrets medlemmer. En av ungdommene blir utpekt til administrator og vil ha ansvaret for fordelingen av klippingen. Vedkommende får et såkalt administrasjons-tillegg.

Arrangementer

Foreningen holder årlig St. Hans feiring (fortrinnsvis for barn) på marken vest for begynnelsen av Hasseløyveien. Foreningen holder brus, is og premier. I denne forbindelse håper styret å få frivillige deltakere til styring av arrangementet.

STYRET



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 eiendom (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, varmpumper 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. AVTREKKSIVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke 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. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

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

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

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

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 kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. PLUSdekningen 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 4 900/5 100/5 800 i kostnads godtgjørelse, 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.

HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.

For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.



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. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet 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 eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. 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 gis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver 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 oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. 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.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet 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 også 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: Hasseløyveien 29
4029 STAVANGER**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 viderefordlet 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



Elsker du boligen?

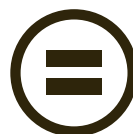
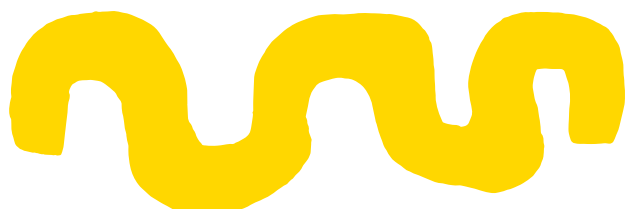


Vi har konkurransedyktige betingelser, personlig rådgivning, knallgod kundeservice og kundeutbytte.

Det er mange grunner til å sjekke ut om vi er rette banken for deg. Ta kontakt på kundeservice@rogalandsparebank.no eller 51 67 67 00 og be om et uforpliktende tilbud.

Du kan også legge inn lånesøknad på rogalandsparebank.no. Da får du raskere svar – fortsatt helt uforpliktende.

Velkommen til oss!



**Rogaland
Sparebank**

aktiv.
Tar deg videre