

Kvernevik Ring 41



Velkommen til

Kvernevik Ring 41



Salgsoppgaven produsert 7. juni 2025

Kvernevik

Praktisk enebolig med solrike uteområder og romslig hage | Carport | Nærhet til sjø og natur | Barnevennlig område

Prisantydning	4 700 000,-
Omkostninger	118 850,-
Totalpris	4 818 850,-
BRA-i	159 kvm
Totalt BRA	186 kvm
Soverom	3
Etasje	2
Boligtype	Enebolig

Byggeår	1968

Megler	Thea Edland
Telefon	905 85 010
E-post	t.edland@nordvikbolig.no







Kort fortalt

- Enebolig med beliggenhet i et rolig og familievennlig område. Boligen går over to plan og byr på en praktisk planløsning med lyse og luftige rom. Her får du blant annet flere soverom, romslig stue, lyst kjøkken og et pent opparbeidet uteområde med terrasse og hage. Eiendommen har gode solforhold og parkering på egen tomt. Perfekt for barnefamilier eller dem som ønsker en bolig med god plass og kort vei til både natur og byliv.

Kort fortalt:

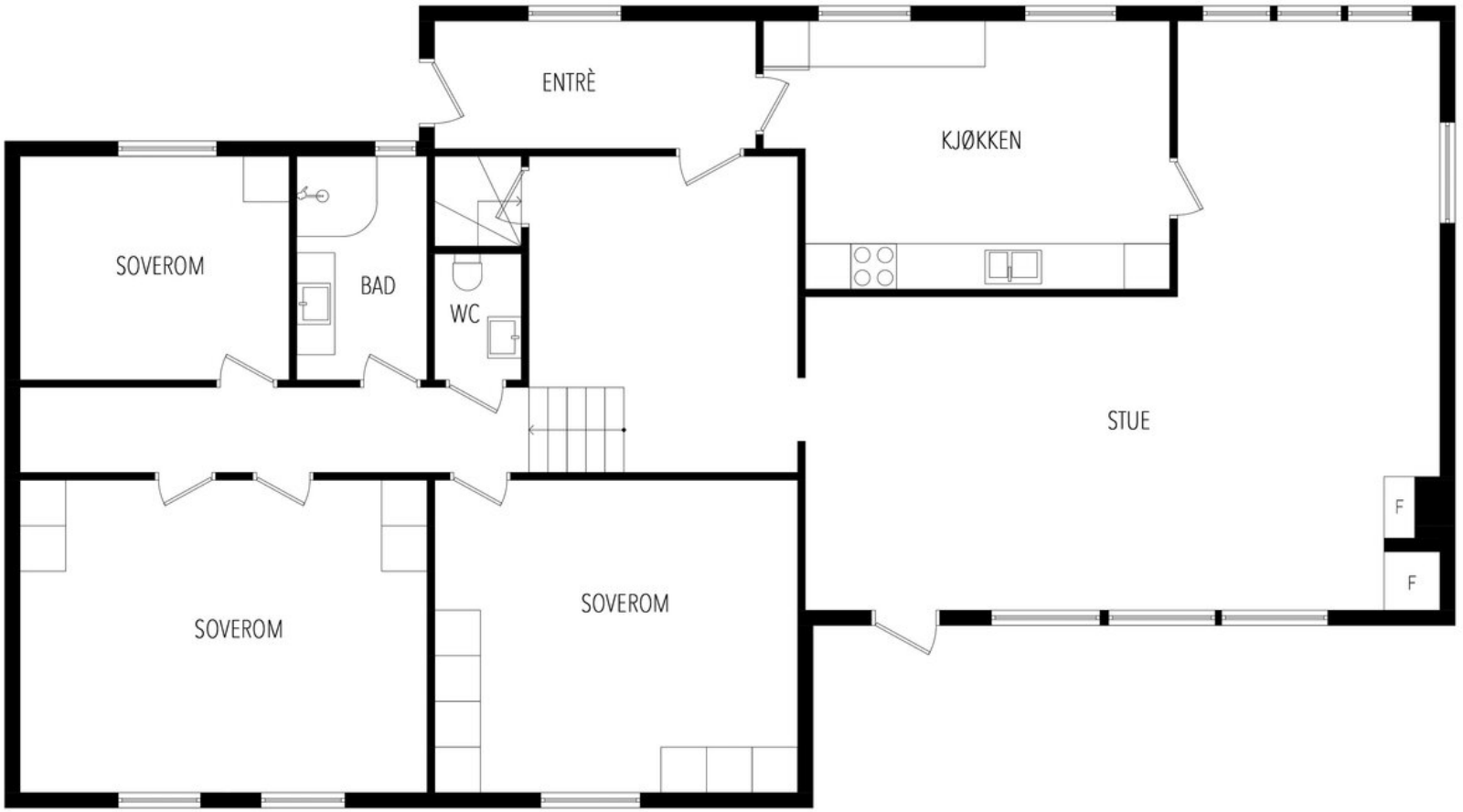
- Enkel standard
- Flott opparbeidet hage
- Carport med bod
- Nærhet til sjø og flotte tur områder
- Rolig og barnevennlig område

Arealer og innhold

BRA-i:	159 kvm
BRA-e:	27 kvm
Totalt BRA:	186 kvm
TBA:	33 kvm

Underetasje:
BRA-i: 44 kvm. Gang, Vaskerom, Hobbyrom, Kjellerstue
Total BRA: 44 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 115 kvm. Entré, Kjøkken, Spisestue, Stue, Gang, Toalettrom, 3 Soverom, Bad
BRA-e: 7 kvm. Bod
BRA-e: 20 kvm. Bod med carport
Total BRA: 142 kvm.
TBA: 33 kvm. Terrasse


ENTRÈ
KJØKKEN
SOVEROM
BAD
WC
STUE
F
F
SOVEROM
SOVEROM


VASKEROM
BOD/HOBBYROM
STUE






Eygedal













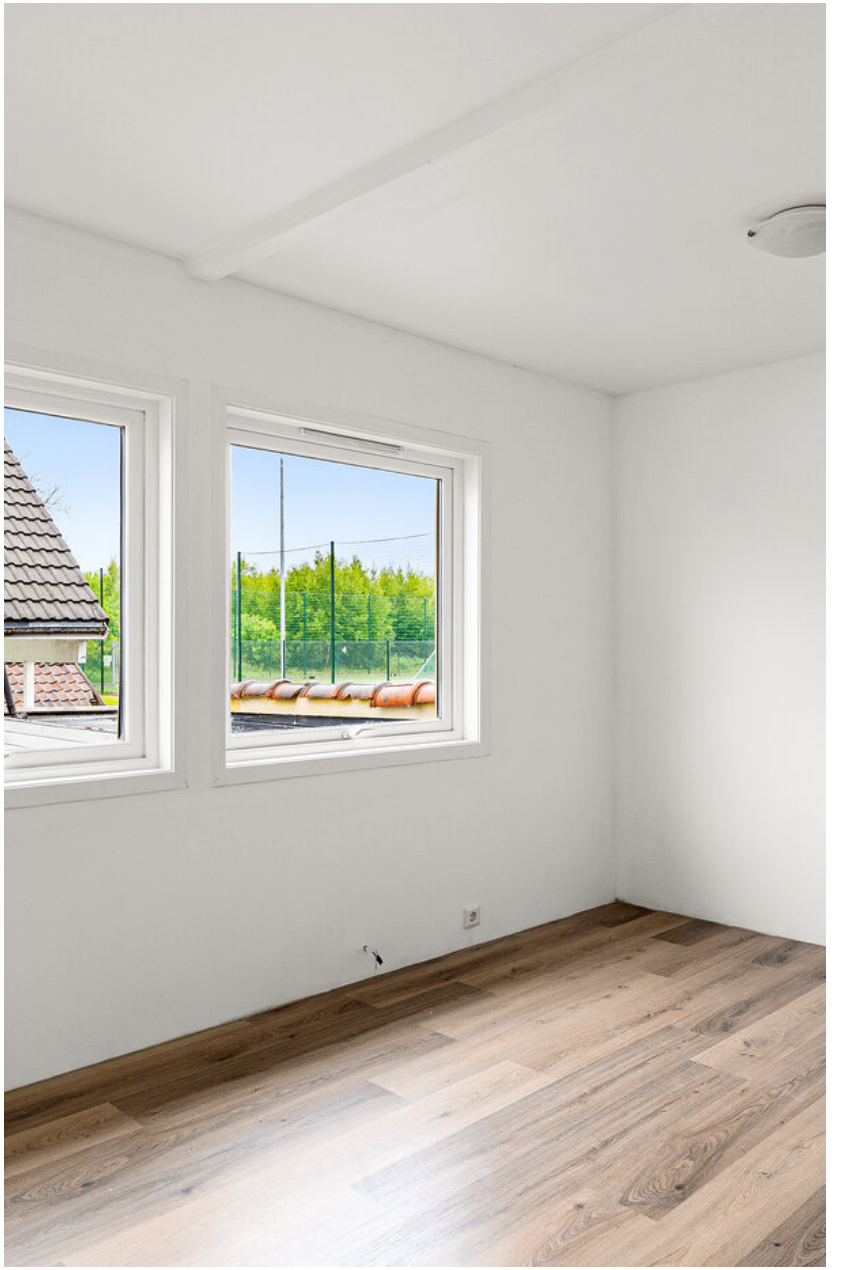












Informasjon

Kvernevik Ring 41

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
43-0139/25

Boligtype
Enebolig

Adresse og betegnelse
Kvernevik Ring 41, 4049 HAFRSFJORD
Gnr 41, bnr 329 (ideell andel 1/1) i Stavanger kommune

Selgere
David Spicek
Vasilka Marinova Hansen

Kjøpesum og omkostninger
4 700 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
117 500,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 200,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
118 850,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
138 050,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
4 818 850,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
4 838 050,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
1968

Etasje
2

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 159 kvm
BRA-e: 27 kvm
Totalt BRA: 186 kvm
TBA: 33 kvm

Beskrivelse:
Underetasje:
BRA-i: 44 kvm. Gang, Vaskerom, Hobbyrom, Kjellerstue
Total BRA: 44 kvm.

1. etasje:

BRA-i: 115 kvm. Entré, Kjøkken, Spisestue, Stue, Gang, Toalettrom, 3 Soverom, Bad
BRA-e: 7 kvm. Bod
BRA-e: 20 kvm. Bod med carport
Total BRA: 142 kvm.
TBA: 33 kvm. Terrasse

Solforhold

Gode solforhold på tomten

Innhold

Boligen har følgende planløsning:

Kjeller: Gang, Vaskerom, Hobbyrom, Kjellerstue
1. etasje: Entré, Kjøkken, Spisestue, Stue, Gang, Toalettrom, Soverom 3. stk, Bad

Standard

Boligen holder en enkel, men funksjonell standard med lyse overflater som gir rommene et lyst og luftig preg. Planløsningen er gjennomgående praktisk og familievennlig, med god plassfordeling over første etasje pluss kjeller.

Kjeller:
Kjelleren inneholder gang, vaskerom, hobbyrom og en romslig kjellerstue med muligheter for ulike bruksformål. Dette planet gir godt med lagringsplass og ekstra areal for fritidsaktiviteter eller oppbevaring.

1. etasje:
I hovedetasjen finner du en lys og innbydende entré som leder videre til kjøkken, spisestue og stue i åpen løsning. Stuen har peis som gir ekstra varme og hygge på kjølige dager. Etasjen rommer også tre soverom, et bad med dusj og servant, samt et separat toalett.

Uteområde:
Eiendommen har en grei og lettstelt hage med gode solforhold og plass til utemøbler og lek. Det er også privat parkering i egen carport, hvor det medfølger en bod for lagring av hageredskaper, sykler eller annet utstyr.

Parkering

Parkering i carport og gårdsrom.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Ja, både faglært og ufaglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: "Taliana constructions", engelsk firma, pusset opp soverom.

Bygningssakkyndig

Jone Ladstein

Byggemåte

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis.

Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann. Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:

Bygningen er oppført som en bindingsverkkonstruksjon, med grunnmur av betong. Etasjeskille er av trebjelkelag. Fasader er kledd med stående og liggende kledning. Fasade mot vest er av teglstein. Tak er utformet som et saltak, tekket med teglstein.

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Taktekking: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak. Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.
- Nedløp og beslag: 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. Det er rust på innfestingen av takrenner/nedløp. Innfesting til takrenner har noe rustdannelse.
- Veggkonstruksjon: Vurdering av avvik: Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen. Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon. Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler. Det er påvist manglende musesperre samt noe begrenset lufting av fasader rundt boligen. Bordkledning fremstår som værslitt og oppsprukket, og har punktvise råteskader. Disse er mest fremtredende på boligens inngangside.
- Vinduer: Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke. Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer. Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne. Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass. Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
- Dører: Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer. Det er påvist dører med punkterte eller sprukne glassruter. Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå. Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.
- Utvendige trapper: Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper. Betongtrapp har mindre sprekker/skader.
- Overflater: Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.
- Radon: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Innvendige dører: Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører. Følgene avvik er registrert under befaring: Dører til kjøkken tar i karm. Dør til soverom tar i karm. Dør til soverom 3 tar i teppegulv. Kjellerdør har løst dørhåndtak. Dør til vaskerom tar i karm.
- Første etasje bad/ overflater vegger og himling: Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet. Det er uegnede materialer i våtsoner.
- Første etasje bad/ overflater gulv: Det er påvist at gulvoverflaten har sprekker. Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Første etasje bad/ sanitærutstyr og innredning: Det er påvist skader på innredning. Det er registrert misfarget fugemasse og tegn til noe fuktopptak i innredning. Dusjhode lekker noe ved bruk.
- Første etasje bad/ ventilasjon: Rommet har kun naturlig ventilasjon. Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
- Kjeller, vaskerom/ Tilliggende konstruksjoner våtrom: Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen. Det er påvist synlig tegn til fuktig

inneklima på våtrommet via misfarging av vegger og saltutslag. Videre er det registrert fuktverdier på skadelige nivå i innvendig veggflater av tre.
- Første etasje/ Kjøkken: Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad. Det er påvist skader/fuktskjolder i kjøkkengulvet. Det er påvist fuktskjolder/svelling i bunnplate i benkeskap. Det er registrert en drypplekkasje fra blandebatteri, ned i vasken.
- Vannledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Avløpsrør: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
- Ventilasjon: Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.
- Andre VVS-installasjoner: Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVS-installasjoner er oppbrukt. Utvendig del har større området med korrosjon.
- Varmtvannstank: Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år.
- Fuktsikring og drenering: 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. Basert på observasjoner og målinger gjort i boligens kjeller, er det grunn til å tro at drenering idag har begrenset effekt.
- Utvendige vann- og avløsledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.
- Oljetank: Det er opplyst om at oljetank er sanert, men tilfredsstillende dokumentasjon mangler. Oljebrenner anbefales fjernet med tilhørende dagtank lokalisert i kjellerstue, anbefales fjernet.

Bygningsdeler som har fått TG3:
- Takkonstruksjon/ Loft: Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen. Det er fra loft/kryploft påvist indikasjoner på at det er punktering av dampsperre, som medfører svekket effekt av dampsperrefunksjonen. Det er påvist avvik rundt gjennomføringer i takflaten. Det er påvist fukt-/råteskader i takkonstruksjonen. Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen. Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr. Undertaket er misfarget. Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000.
- Vinduer: Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass. Det er påvist vinduer med fukt/råteskader. Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000.
- Etasjeskille/gulv mot grunn: 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 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000.
- Pipe og ilsted: Feieluke er skadet. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe. Det er registrert noe parafinlukt samt fukt i området rundt oljebrenner. Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000.
- Rom under terreng: 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 påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur. Det er registrert fuktskjolder/fuktskader på overflater. Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000.
- Krypkjeller: Det er ikke tilfredsstillende ventilering av krypkjeller. Det er påvist skader på konstruksjoner i krypkjeller som er forårsaket av råte eller sopp. Det er stedvis påvist fuktnivå som tilsier at konstruksjonen kan ha fuktskader. Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr. Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000.
- Innvendige trapper: Det er ikke montert rekkverk. Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Kostnadsestimat: Under 10 000.
- Første etasje bad/ sluk, membran og tettsjikt: Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring. Det er ikke tilfredsstillende membran/tettesjikt på

våtrommet. Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000.
-Kjeller, vaskerom/ generell: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Belegg har ingen oppkant langs vegger. Sluket er avgrenset med murkant. Som resultat av dette vil ikke lekkasjevann kunne ledes til sluket. Veggflater og gulvflater bærer preg av høyt fuktnivå via saltutslag og misfarging av gulv. Fliser har bomlyd. Belegg gliper i skjøter. Belegget er lagt løst på overflater. Vaskemaskin har rustdannelse. Vask har en drypplekkasje fra batteri, ned i vasken. Vask har ikke fungerende avløp. Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000.
- Første etasje, toalettrom/ Overflater og konstruksjon: Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1. Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør. Det er målt høyt fuktinnhold i gulv. Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000.
- Elektrisk anlegg: Boligens elektriske anlegg er av varierende alder. Sikringsskapet består av skrusikringer, jordfeilautomat og automatisk måler. Tilsendt el-skjema er ikke utfylt av huseier. Eierinformasjonen er dermed noe begrenset, og "spørsmål til eier" settes til ukjent. Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000.
- Forstøtningsmurer: Det er påvist større sprekker og/eller skjevheter i muren. Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000.
- Terrengforhold: Terrenget faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren. Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000.

Det oppfordres til å sette seg ekstra godt inn i disse punktene.

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

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

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

Adgang til utleie

Eiendommen kan fritt leies ut.

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

Energi og oppvarming

Energimerking

E - oransje
Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming

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

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

Informasjon om strømforbruk

Selger har ikke opplyst om strømforbruk. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Kommunale avgifter

Kr 18 285,-pr. 2025

Kommunale avgifter inkluderer:
Fastdel renovasjon kr. 2.257,-
Restavfall 240L kr. 5.244,-
Fastdel vann kr. 2.080,-
Stipulert vann kr. 2.414,-
Fastdel avløp kr. 2.846,-
Stipulert avløp kr. 3.444,-

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

Andre utgifter

Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:
- Årlig byggforsikring
- Strøm og oppvarming
- TV og internett
- Innbo- og løsøreforsikring
- Alarm

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

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 477 536,- pr. 2025
Sekundærbolig: Kr 591 014,- pr. 2025
Tallet er ifølge Skatteetatens ligningskalkulator. Dette kan avvike noe fra Skatteetatens egne utregninger og må derfor kun sees på som et estimat.

Forsikring

Storebrand
Polisenr: 6393147

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 777 kvm (Eiertomt)
Tomt opparbeidet med plen og belegningsstein av naturstein.
Bebygd med carport og 2 boder.

Eiendomsgrensene er oppgitt å være nøyaktige, med en oppmålingsnøyaktighet på 13 cm eller mindre. Informasjon om eiendomsgrenser og tomtens areal er hentet fra eiendomsmatrikkel, innhentet fra kommunen. Dette er ikke en sikker kilde. På bakgrunn av dette tas det forbehold om at arealets størrelse på eiendommen kan avvike ved en eventuell oppmåling. Kjøper aksepterer dette.

Adkomst

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

Radonmåling

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Eiendommen har en attraktiv beliggenhet i et etablert og barnevennlig boligområde i Kvernevik, vest i Stavanger. Området er kjent for sitt rolige nærmiljø, gode naboskap og korte avstander til både barnehager, skoler, offentlig transport og dagligvarebutikker. Nærområdet byr også på flotte turområder, badeplasser og grønne friområder langs kysten, som Kvernevikstranden og Hafrsfjord. Det er enkel adkomst til sentrum via buss eller bil, og området er godt tilrettelagt for både familier og alle som ønsker å bo i et trygt og fredelig nabolag med nærhet til naturen.

Bebyggelse

Området består hovedsakelig av tilsvarende bebyggelse.

Offentlig kommunikasjon

Gode bussforbindelser.

Skoler og barnehager

Se vedlagt nabolagsprofil.
Ta kontakt med skolekontoret for nærmere informasjon.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 30.05.1968.
Følgende arbeider er ikke utført:
- Rekkverk på utvendige kjellertrapper.
- Gjerde og tørkestativ. (Må anmeldes)

Det er gitt tillatelse til oppføring av garasje og tørkeplass datert 10.01.1969.

Kjøper påtar seg risikoen for fremtidig fortsatt bruk, og eventuelle pålegg fra det offentlige. Tegniner samsvarer med dagens løsning.

Det foreligger godkjente tegninger datert 15.11.1967. Disse samsvarer med dagens løsning, foruten følgende avvik: To soverom er slått sammen til ett. Tiltaket er omgjøring av hoveddel til hoveddel og er ikke søknadspliktig. Tilleggsdel innredet som hobbyrom og kjellerstue er ikke godkjent. Disse er oppført som "div" og "mat" på originale tegninger. Kjellerens takhøyde er målt til 197-199 cm. Kjellerstue tilfredsstiller ikke dagens krav til dagslysflate.

Vei, vann og avløp

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

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen følger "Kommuneplanens arealdel 2023-2040" - ID KP 2023-2040 - Ikrafttredelse 06.28.2024, der eiendommen er avsatt til boligbebyggelse og veg.

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten (100 meter)
Id: 2875
Navn: Detaljregulering for Bussveien Kverntorget - Kvernevik Ring
Plantype: 35 - Detaljregulering
Status 1 - Planlegging igangsatt
Hensikten med planarbeidet er å detaljregulere bussvei mellom Mosvatnet og Kvernevik
Ring. Planen skal sikre areal for etablering av bussvei, bussveistasjoner, kryss,

kjørevei,
sykkelvei og fortau, reguleringsplass, rensedammer og midlertidig areal til anleggsgjennomføring.

Boplikt
Det er ikke boplikt for eiendommen.

Driveplikt
Det er ikke driveplikt på eiendommen.

Odelsrett
Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

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

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

12.09.1969 - Dokumentnr: 8584 - Best. om vann/kloakkledn.
Rettighetshaver: Knr:1103 Gnr:41 Bnr:55

Denne kan besiktiges hos megler.

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

Øvrige kjøpsforhold

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

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

salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon

Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

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

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

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

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

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

Boligkjøperforsikring

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Betalingsbetingelser

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

Viktig informasjon om budgivning

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

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

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

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

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

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

Tilbud på finansiering

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

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

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

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 1,40% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 65 800,-
Grunnpakke Hus kr. 13 900,-
Markedspakke Basis inkl. trykket salgsoppgave kr. 24 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 20 150,-

Samlet skal selger betale kr. 153 540,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

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

Vedlegg til salgsoppgaven

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

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 7. juni 2025

Ansvarlig megler

Thea Edland, Eiendomsmegler
Tlf. 90585010

Meglerforetaket

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

Vedlegg

Kvernevik Ring 41

Tilstandsrapport

Enebolig
Kvernevik Ring 41, 4049 HAFRSFJORD
STAVANGER kommune
gnr. 41, bnr. 329

Sum areal alle bygg: BRA: 186 m² BRA-i: 159 m²



Befaringsdato: 20.05.2025 **Rapportdato:** 20.05.2025 **Oppdragsnr.:** 21805-1131 **Referansenummer:** VR1552

Autorisert foretak: Rogatakst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Jone Ladstein **Vår ref:**

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

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

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

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Rogatakst AS

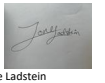
Rogatakst er et firma bestående av 5 takstmenn med over 30 års erfaring innen byggebransjen som byggmestere/prosjektledere og over 10 års erfaring innenfor takstbransjen.

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



Jone Ladstein
Uavhengig Takstingeniør
Jone@rogatakst.no
903 60 881

Kvernevik Ring 41, 4049 HAFRSFJORD
Gnr 41 - Bnr 329
1103 STAVANGER

Rogatakst AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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 • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. 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 Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

Kvernevik Ring 41, 4049 HAFRSFJORD
Gnr 41 - Bnr 329
1103 STAVANGER

Rogatakst AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

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.

TG 1

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.

TG 2

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.

TG 3

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.

TG IU

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 oppført på Kvernevik i Stavanger kommune.

TOMT
Opparbeidet med plen, gangsti, plattinger med naturstein og buskvekster.
Bebygd med carport og 2 boder.

PARKERING
Egen parkering i carport.

BYGGEMÅTE
Bygningen er oppført som en bindingsverkkonstruksjon, med grunnmur av betong.
Etasjeskille er av trebjelkelag.
Fasader er kledd med stående og liggende kledning. Fasade mot vest er av teglstein.
Tak er utformet som et saltak, tekket med teglstein.

OPPVARMING
Elektrisk og vedfyrt.

KONKLUSJON
Boligen har behov for vedlikehold og oppgraderinger.
Registrerte tilstandsanmerkninger har årsak i bygningens alder, vedlikehold samt konstruksjon.
Enkelte tilstandsgrader er gitt kun ut fra alder og hva som er forventet teknisk levetid på bygningsdelene i denne del av landet.

Enebolig - Byggeår: 1968

UTVENDIG Gå til side

Tak:
Boligens takkonstruksjon er oppbygd av takstoler, utformet som et saltak.
Fra boligens kaldtloft er det registrert undertak av sutaksbord med asfaltpapp lagt over, samt strø og lekter av tre.
Det er registrert dampsperre mot oppvarmet boligareal.
Loftet er isolert med isolasjon med og uten papp.

Taket er tekket med tegltakstein, fra byggeår.
Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Nedløp og beslag:
Boligen har takrenner og nedløp i plast og støpejern utførelse.

Veggkonstruksjon:
Boligen er oppført med yttervegger av bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasader er kledd med en kombinasjon av stående og liggende trekledning, samt teglstein.

Vinduer:
Boligens vinduer er av varierende alder.
Vinduene er utstyrt med 2-lags glass og enkeltglass.
Vinduene er fra byggeår, samt datert fra 2009 2010.
Enkelte vinduer har ingen synlig datomerking, men basert på utseende er det grunn til å tro at disse er fra 2010.

Utvendige dører:
Boligen har adkomst via en teak hoveddør.
Døren er fra byggeår.

Boligen har også en terrassedør med utgang fra stue.
Døren er utstyrt med 2-lags glass.
Døren er fra byggeår.

Boligen har også en kjellerdør, av tre.
Døren er utstyrt med glassfelt, av eldre dato.

Plattinger:
Boligen har en platting med stein på både fremsiden og baksiden av boligen.

Utvendige trapper:
Boligen har en kjellertrapp av betong.
Rekkverk er av metall og mur, målt til 68 cm
Det er registrert en sluk i bunnen av trappen.

INNVENDIG Gå til side

Overflater:

Kjeller:
Boligen kjeller består av panel,pusset veggflater og flis på veggflater.
takflater er av panel.
Gulv er av synlig betong,belegg og flis.

1.etasje:
Boligen innvendige overflater består av parkett,laminat og teppe på gulvflater, med malte veggflater av panel,plater og malt tapet.
Taket er av malte plater og panel.

Boligens etasjeskille er av tre, fra byggeår.
Gulv mot grunn er av betong.

Ildsted og pipe:
Boligen har en åpen peis i stue, samt oljebrenner.
Pipe er av tegl, fra byggeår.
Sotluke er påvist i utvendig mot hage.
Utvendig består pipen av synlig tegl.

Krypkjeller:
Boligens har en krypkjeller, lokalisert under stue/kjøkken/entre og gang.
Krypkjelleren er etablert under et trebjelkelag med stubbegulv.
Mot stubbegulv er det montert asfaltpapp.
Gulv er av betong, med belegg lagt løst over enkelte steder.

Innvendige trapper:
Boligen har en trapp fra kjeller til 1 etasje av tre.
Trappen er utført med belegg i trinn, i lukket utførelse.

Boligen har en trapp i 1 etasje mellom nivåforskjeller
Trappen er av tre, med håndløper på en side.
Trinn er av teppe og flis, og er i lukket utførelse.

Innvendige dører:

Kvernevik Ring 41, 4049 HAFRSFJORD
Gnr 41 - Bnr 329
1103 STAVANGER

Rogatakst AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY

Beskrivelse av eiendommen

Innvendig har boligen har malte glatte dører og profilerte dører
Dør fra entre er utført med glassfelt.
Innvendige dører i boligens kjeller er av malte fyllingsdører, fra byggeår.

VÅTROM Gå til side

Bad i 1.etasje:
Boligens bad er fra 2020, basert på tidligere salgsoppgave.
Teknisk forskrift 2017 legges til grunn for vurderinger gjort på badet.

Boligens bad i 1 etasje har malte plater på vegger og tak.
Deler av vegg bak vask har flis.
Boligens bad har belegg på gulvflater, med elektrisk stråleovn som varmekilde.

Badet har plastsluk.

Rommet har innredning med nedfelt servant og dusjkabinett.

Det er naturlig ventilering via veggventil og takventil.

Vaskerom i kjeller:
Boligens vaskerom i kjeller er fra byggeår.

Utført med panel og synlig pusset mur på veggflater, med panel i taket.

Gulvflater er av belegg og flis.

Sluket er av soil, fra byggeår.

Vaskerommet er innredet med utslagsvask, tørketrommel, opplegg for vaskemaskin og bereder.

Vaskerommet er ventiler via veggventil.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkken har parkett på gulv og malte plater på vegger.
Innredning er utstyrt med slette fronter og benkeplate i laminat utførelse.

Kjøkkenet har følgende hvitevarer:
-Kjøl/fryseskap
-Komfyr

Hvitevarer er frittstående.
Backsplash er av flis.
Røropplegg er av kobber, med avløp av plast.

Boligen har en kjøkkenventilator, med avtrekk ut via taket.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom har belegg på gulvflater, med malte vegg og takflater.
Vegg bak vasken er av belegg.

Toalettrommet er utstyrt med frittstående toalett og vegghengt vask.

Rommet er ventilert via takventil

Avløpsrør er av kobber og støpejern.
Vannrør er av kobber.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Boligen er oppført med vannledninger av kobber.
Vannrør inspisert under befaring er funnet uten avvik.
Stoppekran er lokalisert i gang i kjeller.

Synlige avløpsrør er kontrollert under befaring.
Rørene er av plast/PEL og støpejern.

Boligen er utstyrt med naturlig ventilasjon, og periodisk avtrekk fra våtrom og kjøkken.

Boligen er tilknyttet en luft-til-luft varmepumpe, lokalisert i stue.
Utedel er lokalisert i hage.
Pumpen er datert 2011

Boligen er utstyrt med en varmtvannsbereder, lokalisert i boligens vaskerom i kjeller.
Beredereren er datert 2004, og har avrenning til gulv med sluk.

Boligens elektriske anlegg er av varierende alder.
Sikringsskapet består av skrusikringer, jordfeilautomat og automatisk måler.
Sikringsskapet er lokalisert i trapp til kjeller.
Kursfortegnelse og samsvarserklæring for automatisk måler henger på innsiden av skapet.

Boligen har røykvarsler og brannslukningsutstyr iht forskriftskrav.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Boligen har drenering fra byggeår.
Dreneringen er i seg selv ikke synlig for kontroll. Tilstandsgrad er av den grunn satt ut fra alder, forventbar levetid og observasjoner gjort i kjeller.
Basert på byggeår er det grunn til å tro at drenering består av tilbakefylte masser.

Boligen er oppført med grunnmur i stedstøpt betong.

Boligen har en levegg av leca i hage.
Muren er overmalt.

Boligen ligger i et forholdsvis flatt terreng, med noe fall mot grunnmur mot sørvestlig hjørne.

Boligen er tilknyttet offentlig vann og avløp, gjennom private stikkledninger.
Stikkledninger er av ukjent type, fra byggeår

Basert på tidligere salgsoppgave har eiendommen en oljetank.
Denne skal, basert på tidligere salgsoppgave, være sanert.

Beskrivelse av eiendommen

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

• Det foreligger ikke tegninger

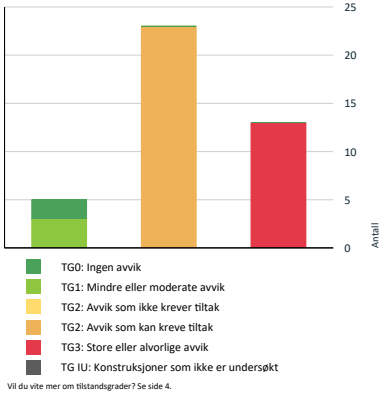
Det er ikke fremlagt tegninger på befaringsøyeblikket.

Kvernevik Ring 41, 4049 HAFRSFJORD
Gnr 41 - Bnr 329
1103 STAVANGER

Rogatakst AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY

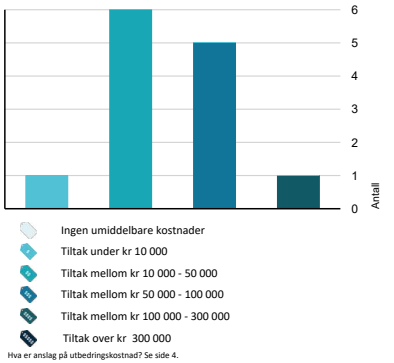
Sammendrag av boligens tilstand

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

Denne rapporten har ikke tatt mål av seg til å kommentere kosmetiske feil eller mangler.
Rapporten legger til grunn boligens tilstand på befaringsdagen.
For å opprettholde boligens standard må det forutsettes normalt vedlikehold utover det som nevnes i rapporten.
Teknisk utstyr er ikke funksjonstestet.
Befaring er foretatt med de begrensninger som følger av at boligen var møblert og i bruk.
Tak, takbeslag, og fasader ble besiktiget fra bakkenivå.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** Gå til side
- **Utvendig > Vinduer - 2** Gå til side
- **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** Gå til side
- **Innvendig > Pipe og ildsted** Gå til side
- **Innvendig > Rom Under Terreng** Gå til side
- **Innvendig > Krypkjeller** Gå til side
- **Innvendig > Innvendige trapper** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg** Gå til side
- **Tomteforhold > Forstøtningsmurer** Gå til side
- **Tomteforhold > Terrengforhold** Gå til side
- **Spesialrom > 1.etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon** Gå til side
- **Våtrom > 1.etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side
- **Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Generell** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Taktekking** Gå til side
- **Utvendig > Nedløp og beslag** Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Radon	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
Tomteforhold > Oljetank	Gå til side
Kjøkken > 1.etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
Våtrom > 1.etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 1.etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 1.etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Våtrom > 1.etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

Kvernevik Ring 41, 4049 HAFRSFJORD
Gnr 41 - Bnr 329
1103 STAVANGER

Rogatakst AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY
Norsk takst

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1968

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra Eiendomsverdi.

Standard
Boligen fremstår som fra byggeår.

Vedlikehold
Boligen har behov for vedlikehold.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med tegltakstein, fra byggeår.
Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Erfaringsmessig er taket oppbygd av undertak, strø og lekter og taktekking.

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

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

Konsekvens/tiltak
- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
- Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.

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

Når taksteinen eldes, nedbrytes og svekkes steinen over tid. Frost- og tineprosesser kan føre til dannelse av sprekker i taksteinen som kan føre til frostsprengning på vinterstid. Taksteinen blir mer porøs over tid, noe som øker risikoen for fuktgjennomtrengning og lekkasjer i taktekkingen. For å opprettholde et funksjonelt tak, er det viktig å overvåke tilstanden til taktekkingen regelmessig, og utføre nødvendig vedlikehold og reparasjoner etter behov.
På grunn av varierte temperaturforhold over tid, kan undertaket bli svekket, noe som potensielt øker faren for lekkasjer i fremtiden. Det er ikke nødvendig med umiddelbare tiltak, men tidspunktet for utskiftning av taktekkingen og undertak nærmer seg.





TG 2 Nedløp og beslag

Boligen har takrenner og nedløp i plast.

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.

Tilstandsrapport

• Det er rust på innfestingen av takrenner/nedløp.

-Innfesting til takrenner har noe rustdannelse.

Konsekvens/tiltak

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

• Andre 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 behov for umiddelbare tiltak, da innfestning fungerer som tiltenkt på befaringstidspunktet.
Ved ytterlige rustdannelse kan det bli behov for tiltak og utskifting.



TG 2 Veggkonstruksjon

Boligen er oppført med yttervegger av bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasader er kledd med en kombinasjon av stående og liggende trekledning, samt teglstein.

Vurdering av avvik:

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

• Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

• Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.

• Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

-Det er påvist manglende musesperre samt noe begrenset lufting av fasader rundt boligen.

-Bordkledning fremstår som værslitt og oppsprukket, og har punktvise råteskader.
Disse er mest fremtredende på boligens inngangside.

Konsekvens/tiltak

• Musesperre må etableres.

• Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

• Råteskadet trekledning må skiftes ut.

• Andre tiltak:

• Råteskader i bordkledningen kan fortsette å utvikle seg både i tilliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak.

-Det bør foretas tiltak for å forbedre fasadens lufting, samt etablere musesperre i bunnen av kledningen.
Dette for å få ledet ut eventuell kondens og fukt fra fasader, og forhindre skadedyr som mus og lignende å ta seg inn i boligen.

-Deler av boligens fasade bør skiftes ut, for å unngå videre fukt og råteskader.

Kvernevik Ring 41, 4049 HAFRSFJORD
Gnr 41 - Bnr 329
1103 STAVANGER

Rogatakst AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY

Tilstandsrapport





TG 3 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Boligens takkonstruksjon er oppbygd av takstoler, utformet som et saltak.

Fra boligens kaldtloft er det registrert undertak av sutaksbord med asfaltpapp lagt over, samt strø og lekter av tre.

Det er registrert dampsperre mot oppvarmet boligareal.
Loftet er isolert med isolasjon med og uten papp.

Vurdering av avvik:

• Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

• Det er fra loft/kryploft påvist indikasjoner på at det er punktering av dampsperre, som medfører svekket effekt av dampsperrefunksjonen.

• Det er påvist avvik rundt gjennomføringer i takflaten.

• Det er påvist fukt-/råteskader i takkonstruksjonen.

• Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

• Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr.

• Undertaket er misfarget.

-Det er registrert fuktskader i undertak vendt mot nabo, samt fuktverdier med skadelige fuktnivåer i takstoler.
Det er også påvist tegn til mugg i undertaket i dette området.

-Det er registrert ekskrementer etter rotter og mus på loftet.

-Det er påvist ufagmessig takgjennomføringer på loftet.

-Damsperre mot oppvarmet boligareal har flere utettheter.
Årsaken kan ses i sammenheng med ufagmessig utførelse og skader etter skadedyr.

-Det er noe begrenset ventilering av takkonstruksjonen ved takraft.
Isolasjonen er helt eller delvis ført opp til undertak.

-Undertaket har noe misfarging etter fukt.

-Loftsluke er uisolert.

-Det er registrert råteskadet undertak i området rundt pipe.
I dette området er det målt fuktverdier til 14-15 vektet fuktprosent, som anses som tørre verdier for fuktmåling i tre.
Det kan ikke utelukkes at det ved enkelte klimatisk forhold overstiger nevnte verdier, basert på synlig råteskade.

-Det er påvist tegn til borebiller via flyvehull og boremel på loftet.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

• Lufting/ventilering bør forbedres.

• Konstruksjonene må sikres mot råte, sopp og skadedyr.

• Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.

Tilstandsrapport

-Råteskadd og fuktskadd undertak og takstoler må byttes for å unngå videre fukt og råteskader i konstruksjonen.
Videre bør det pipens utvendige tetting mot taktekking undersøkes, for å få kartlagt om denne er tilstrekkelig.

-Ytterlige undersøkelser må utføres for å få kartlagt omfanget av skadedyr og borebiller på boligens loftsetasje.
På nåværende tidspunkt kan det ikke utelukkes at det er aktivitet av skadedyr, basert på observasjoner gjort under befaring.

-Rørgjennomføringene i taket bør tettes på korrekt måte iht. dagens anbefalinger. Dette for å sørge for at det ikke oppstår lekkasjer dersom en takpanne over rørgjennomføringen knuser.

-Det bør etableres avstand mellom isolasjon og sutaksbord langs takflater.

-Dampsperre bør tettes tilstrekkelig, for å unngå varmt inneluft i å ta seg inn på kaldtloftet.
Dette kan resultere i dannelse av kondens og videre fukt og råteskader.
Det bør også monteres en tilstrekkelig isolert og damptett loftsluke.

Det vil være naturlig å utbedre nevnte punkter ved en eventuell renovering av taktekking.

Kostnadestimat er basert på utbedring av råteskadet undertak og ytterlige undersøkelser av skadedyrproblematikken.
Ytterlige kostnad og tiltak kan forekomme.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000






TG 2 Vinduer

Boligens vinduer er av varierende alder.
Vinduene er utstyrt med 2-lags glass og enkeltglass.
Vinduene er fra byggeår, samt datert fra 2009 2010.
Enkelte vinduer har ingen synlig datomerking, men basert på utseende er det grunn til å tro at disse er fra 2010.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Kvernevik Ring 41, 4049 HAFRSFJORD
Gnr 41 - Bnr 329
1103 STAVANGER

Rogatakst AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY

Tilstandsrapport

Det er registrert flere avvik:
-Ufagmessig belistning utvendig, samt gliper mellom vindu/vannbord og belistning/vindu.
-Flere av boligens vinduer, nye og gamle, kan ikke åpnes tilstrekkelig på befaringstidspunktet.
Vindu i entre mangler også vrider.
-Det er muggdannelse på pakninger på enkelte vinduer samt synlige fuktskjolder. Årsaken kan ses i sammenheng med innvendig ventilasjon og kondens.
-Kjellervinduer har ufagmessig utvendig tetting. I hobbyrom er det registrert et større hull mellom vindu og grunnmur, hvor mus og lignende kan ta seg inn.
-Samtlige kjellervinduer har behov for utvendig vedlikehold.
-Murpuss er ført helt inn til karm av treverk på kjellervinduer.
-Gavlvindu i gang er punktert.

Konsekvens/tiltak

- Vinduer må justeres.
- Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.
- Det bør gjøres tiltak for å bedre ventilering av rommet.

-Det bør utføres tiltak som å etablere tilstrekkelig utvendig tetting, for å forhindre innsig av fukt og stenge ute skadedyr.

-Generell vedlikehold av boligens vinduer må påregnes. Dette inkluderer justering av vinduer for å oppnå ønsket brukervennlighet, smøring av bevegelige deler og innvendig/utvendig overflatebehandling.

-Det bør etableres en spalte mellom murpuss og treverk tilhørende vindu, for å redusere fuktbelastningen noe.
Videre bør spalten fuges med egnet fugemasse eller lignende.

-Pakninger med muggdannelse bør vaskes, og ventileringen av rommet forbedres, for å redusere kondens på vindusflater.

- Værslitt og oppsprukket treverk i karmer til vinduene, øker risikoen for at vann trenger inn i materialet, noe som kan føre til fuktskader, mugg- og muggsoppvekst, samt råteskader i karmen. For å håndtere dette, anbefales det å skrape og male værslitt treverk.
Vinduer trenger regelmessig utvendig overflatebehandling og smøring av bevegelige deler.
Skader som punktert glass kan plutselig oppstå på eldre vinduer.






TG 3 Vinduer - 2

Boligen er utstyrt med teakvinduer i stue.
Vinduene har 2 lags glass, datert 1972.

Boligen har også stuevinduer med enkeltglass, vendt mot hage.
Vinduene er fra byggeår

Årstall: 1968 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.

-Eldre vindu i stue har luftlekkasjer.
Det er også registrert tegn til tidligere fuktskade i dette området, på innsiden. Det er målt 11 vektet fuktprosent i trevirket på befaringstidspunktet, som anses som tørre verdier for treverk.

Totalt gjelder avviket ca 6 vinduer.

Konsekvens/tiltak
- Vinduer med råteskader må erstattes med nye.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000







TG 2 Dører

Boligen har adkomst via en teak hoveddør.
Døren er fra byggeår.

Boligen har også en terrassedør med utgang fra stue.
Døren er utstyrt med 2-lags glass.
Døren er fra byggeår.

Boligen har også en kjellerdør, av tre.
Døren er utstyrt med glassfelt, av eldre dato.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
- Det er påvist dører med punkterte eller sprukne glassruter.
- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

-Boligens ytterdører bærer preg av høy alder og noe manglende vedlikehold.
-Det er registrert rustdannelse på hengsler tilhørende hoveddør og terrassedør, samt punktert glass i terrassedøren.
-Boligens kjellerdør har opptak av fukt i nedre kant av døren, som på sikt vil kunne forusake råteskader.
Årsaken kan ses i sammenheng med dørens alder, murpuss mot treverk og manglende dørbeslag i bunnen av døren.

Konsekvens/tiltak

Kvernevik Ring 41, 4049 HAFRSFJORD
Gnr 41 - Bnr 329
1103 STAVANGER

Rogatakst AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY

Tilstandsrapport

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.
- Dører med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele døren eller kun selve glassene.

-Boligens dører har behov for regelmessig utvendig overflatebehandling og smøring av bevegelige deler.
-Økte fuktnivåer i treverk vil over tid resultere i råteskader, som vil medføre at kjellerdøren må byttes.
Når dette må gjøres, avhenger av flere faktorer som vedlikehold og ytre påkjenninger.
-Det er ikke behov for utbedring av dørenes utvendige hengsler på nåværende tidspunkt.







TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Boligen har en platting med stein på både fremsiden og baksiden av boligen.
Plattingene er oppmålt til ca 33 m2 og 8 m2.





TG 2 Utvendige trapper

Boligen har en kjellertrapp av betong.
Rekkverk er av metall og mur, målt til 68 cm
Det er registrert en sluk i bunnen av trappen.

Vurdering av avvik:
- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Betongtrapp har mindre sprekker/skader

Tilstandsrapport

-Trappen han ingen håndløper.

-Det er registrert en sprekk i mur mot rekkverk av betong.

-Rekkverk av metall har noe påbegynt korrosjon.

Konsekvens/tiltak
- Rekkverket er såpass lavt at det på grunn av sikkerhetsmessige forhold anbefales økning av høyde.
- Andre tiltak:
- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
- Åpninger i rekkverk må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.

-Håndløper anbefales montert for økt sikkerhet.
Videre bør rekkverkets høyde økes.

-Sprekk i mur bør pusses og overmales.
Sprekken bør overvåkes for å kartlegge utvikling.

-Rekkverk bør børstes fri for rust og overmales, for økt beskyttelse mot rustdannelse.







INNVENDIG

TG 2 Overflater

Boligen innvendige overflater består av parkett,laminat og teppe på gulvflater, med malte veggflater av panel,plater og malt tapet.
Taket er av malte plater og panel.

Vurdering av avvik:
- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

-Det er påvist flere slitasjeskader som slitt gulv, misfarging av gulv, ufagmessig utførelse av laminat, manglende belistning på soverom,sprukket veggflater, stedvis knirk og gliper i parkett i stue

Konsekvens/tiltak
- Overflater må utbedres eller skiftes.

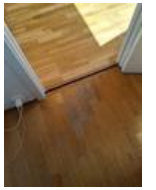
-Tiltak kan utføres etter eget ønske, da overflater fungerer til formålet.

Kvernevik Ring 41, 4049 HAFRSFJORD
Gnr 41 - Bnr 329
1103 STAVANGER

Rogatakst AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY

Tilstandsrapport









TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Boligens etasjeskille er av tre, fra byggeår.
Gulv mot grunn er av betong.

Det er foretatt høydemålinger i følgene rom, med påvist høydeforskjell:

Underetasje:

Lagerrom: Det er registrert en høydeforskjell på 1,4 cm over hele flaten og lokalt rundt laser.

Kjellerstue: Det er registrert en høydeforskjell på 3,5 cm på hele flaten og 1,5 cm lokalt rundt laser.

Kjelleretasjen har større ujevnheter.

1.etasje:

Stue: Det er registrert en høydeforskjell på 2,2 cm på hele flaten og 1 cm lokalt rundt laser

Soverom: Det er registrert en høydeforskjell på 1,8 på hele flaten og 4 mm lokalt rundt laser.

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 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 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.

-Kostnadestimat er basert på oppretting av gulv i kjellerstue ved renovering.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

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.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

Det anbefales alltid å gjennomføre en radonmåling, slik at man har kontroll på nivåene av radon i boligen.

TG 3 Pipe og ildsted

Boligen har en åpen peis i stue, samt oljebrenner.
Pipe er av tegl, fra byggeår.
Sotluke er påvist i utvendig mot hage.
Utvendig består pipen av synlig tegl.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
• Feieluke er skadet.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

-Det er registrert noe parafinlukt samt fukt i området rundt oljebrenner.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:
• Tiltak:
• Det bør foretas nærmere undersøkelser av pipeløp.

Se punkt under "oljetank" for tiltak vedrørende parafinlukt ved oljebrenner.

-Skadd sotluke må byttes, for å lukke avviket.
I den forbindelse vil det også være naturlig å utbedre løse teglstein utvendig rundt sotluke.

Kostnadestimat er basert på utbedring av sotluke.
Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000







TG 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Boligen underetasje består av panel,pusset veggflater og flis på veggflater.
takflater er av panel.
Gulv er av synlig betong,belegg og flis.

Kvernevik Ring 41, 4049 HAFRSFJORD
Gnr 41 - Bnr 329
1103 STAVANGER

Rogatakst AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY

Tilstandsrapport

Hulltakning er foretatt fra kjellerstue mot yttervegg.
Det er registrert 22 vektet fuktprosent.
I hullet er det registrert isolasjon av tresonitt.

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 påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
• Det er registrert fuktskjolder/fuktskader på overflater.

Det er registrert 22-33 vektet fuktprosent, som anses som skadelige fuktknivåer i samtlige vegger vendt mot hage via fuktmåling i panel og i hulltakning.
Det er også registrert synlig saltutslag på vegger og gulv i boligens kjeller.

Overflater i kjeller fremstår som slitte, og har flere skader.
Følgene avvik er registrert:

-Det er registrert eldre tegn etter borebiller i boligens kjeller.

-Fuktskjold i trepanel på hobbyrom vendt mot hage i bod.
Veggflater i kjellerstue har også misfarging.

-Rifter i tapet i kjellerstue.

-Oppsprukket og delvis lappet belegg på gulvflater.

-Det er også registrert noe høye fuktverdier i taket rundt avløpsrør.
Årsaken kan ses i sammenheng med fuktskjolder i skap bak toalettrom og forhøyede fuktnivåer på toalettrom.

-Bomlyd og knekt flis, samt manglende murfuger.

-Begrenset ventilasjon via veggventiler i enkelte rom.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas ytterligere undersøkelser for å fastslå omfang/årsak.

-Det er på befaringstidspunktet såpass mye påvist fuktighet at ytteligere undersøkelse - tiltak er anbefalt.
Riving og oppbygging av vegger under terreng kan ikke utelukkes.

-En generell oppgradering av overflater i boligens underetasje er påregnelig.

Kostnadestimat er basert på nærmere undersøkelser av boligens fuktinnsig i underetasjen.
Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Tilstandsrapport






TG 3 Krypkjeller

Boligens har en krypkjeller, lokalisert under stue/kjøkken/entre og gang.

Krypkjelleren er etablert under et trebjelkelag med stubbegulv.
Mot stubbegulv er det montert asfaltpapp.

Gulv er av betong, med belegg lagt løst over enkelte steder.

Vurdering av avvik:
- Det er ikke tilfredsstillende ventilering av krypkjeller.
- Det er påvist skader på konstruksjoner i krypkjeller som er forårsaket av råte eller sopp.
- Det er stedvis påvist fuktnivå som tilsier at konstruksjonen kan ha fuktskader.
- Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr.

-Fra boligens krypkjeller er det registrert fuktnivåer (22-23 vektet fuktprosent) med skadepotensiale i treverk.
Det er også registrert skadd treverk i sørvestlig hjørne og inn mot boligens pipe.

-Det er påvist symptom til skadedyr basert på funn av ekskrementer i boligens krypkjeller, samt døde biller.

-Boligens underetasje er ventiler via veggventiler.
Disse er på befaringstidspunktet tildekket av utvendig vegetasjon eller lignende. Ventileringen herfra er derfor begrenset.

Konsekvens/tiltak
- Bedre ventilering må etableres.
- Andre tiltak:
- Skadet treverk må skiftes.
- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.

- Det anbefales å etablere vintermatter på grunnen, for å hindre avdunstning av fukt fra grunnen. Dette vil også sørge for å isolere konstruksjonen mot grunnen.
Samtidig bør det etableres tilstrekkelig ventilering ved å senke terreng noe og etableres tilstrekkelig drenering rundt boligen, se punk under "drenering".

-Nærmere undersøkelser må foretas for å kartlegge omfanget av skaden i boligens bjelkelag og aktivitet etter skadedyr.
På befaringstidspunktet ble det registrert skader fra sørvestlige hjørne til pipe.

Kostnadestimat er basert på nærmere undersøkelser og etablering av vintermatter på grunn.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Kvernevik Ring 41, 4049 HAFRSFJORD
Gnr 41 - Bnr 329
1103 STAVANGER

Rogatakst AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY

Tilstandsrapport






TG 3 Innvendige trapper

Boligen har en trapp fra kjeller til 1 etasje av tre.
Trappen er utført med belegg i trinn, i lukket utførelse.

Boligen har en trapp i 1 etasje mellom nivåforskjeller
Trappen er av tre, med håndløper på en side.
Trinn er av teppe og flis, og er i lukket utførelse.

Vurdering av avvik:
- Det er ikke montert rekkverk.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

-Trapp mellom høydeforskjeller i 1 etasje er utført uten tilstrekkelig rekkverk.
-Trapp til kjeller mangler tilstrekkelig håndløper og fremstår noe bratt.
Det er også noe begrenset takhøyde i nedre del av trappen.

Konsekvens/tiltak
- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
- Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

-Det er ikke behov for umiddelbare tiltak vedrørende takhøyde i kjellertrapp.
Ved endring av bruken av boligens kjeller, kan en ny trapp vurderes.

Kostnadestimat er basert på etablering av rekkverk i trappen.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen har malte glatte dører og profilerte dører
Dør fra entre er utført med glassfelt.

Innvendige dører i boligens kjeller er av malte fyllingsdører, fra byggeår.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Tilstandsrapport

Følgene avvik er registrert under befaring:

-Dører til kjøkken tar i karm.
-Dør til soverom tar i karm
-Dør til soverom 3 tar i teppegulv.
-Kjellerdør har løst dørhåndtak
-Dør til vaskerom tar i karm.

Konsekvens/tiltak
• Enkelte dører må justeres.
• Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

VÅTROM

1.ETASJE > BAD

Generell

Boligens bad er fra 2020, basert på tidligere salgsoppgave.
Teknisk forskrift 2017 legges til grunn for vurderinger gjort på badet.

1.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Boligens bad i 1 etasje har malte plater på vegger og tak.
Deler av vegg bak vask har flis.

Vurdering av avvik:
• Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.
• Det er uegnede materialer i våtsoner.

-Veggflater i dusjsone består av malte, tapetserte sponplater.
Overflaten er uegnet som overflater i våtsone.

- Det er lokalisert et vindu i badets dusjsone. Hvilken løsning som er valgt med tanke på membran er uvisst, men dør med karm og lister er å anse som uegnede materialer for våtsone.

Konsekvens/tiltak
• Membran/tettesjikt må legges.

-Bruk av dusjkabinett bør påregnes frem til veggflater byttes, for å unngå skader på overflater.
Bruken av dusjkabinett vil ikke erstatte et tilstrekkelig tettesjikt/egnet overflate.

-Badet fungerer med dagens løsning da det ikke er påvist fuktskader på lister eller vindu. På sikt kan dør males med våtromsmaling og fuges med egnet silikon med for å tåle fukt bedre.





1.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Boligens bad har belegg på gulvflater, med elektrisk stråleovn som varmekilde.

Kvernevik Ring 41, 4049 HAFRSFJORD
Gnr 41 - Bnr 329
1103 STAVANGER

Rogatakst AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY

Tilstandsrapport

Denne var avslått på befaringstidspunktet.

Fall til sluk er målt til 3 mm, fra inngangsdør til området rundt sluket , fordelt over ca 180 cm.
Høydeforskjell fra topp slukrist til topp membran i hjørne ved dør er målt til 3,5 cm.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at gulvoverflaten har sprekker.
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

-Gulvbelegg er ufagmessig utført, og er ikke tilstrekkelig ført opp på veggflater.
Det er også registrert en sprekk i belegget, lokalisert ved inngangsdør.

- Det er ikke nok fall på badet, da det ikke er 1:100-fall på hele gulvet eller 1:50-fall 80 cm ut fra sluket i dusjsonen.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:
• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

-Utbedring av badets fallforhold anses som økonomisk uforsvarlig som et enkeltstående tiltak da arbeidet omfatter flere bygningsdeler.
Ved renovering bør alle forhold angående sluk,membran og fall til sluk utbedres i henhold til gjeldene forskrift.

-Det bør foretas tiltak for å øke belegget oppkant ved overgang vegg/gulv til minimum 50 mm.
Videre bør utettheter utbedres lokalt.







1.ETASJE > BAD

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.
Belegg er ført inn under klemring på synlige deler av sluket.

Vurdering av avvik:
• Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.
• Det er ikke tilfredsstillende membran/tettesjikt på våtrommet.

-Badet har ingen form for tettesjikt på vegger.

-Sluk på våtrommet er tildekket av dusjkabinett, som begrenser mulighetene for besiktelse noe.

-Gulvbelegg har en sprekk i hjørne ved døren.

Konsekvens/tiltak
- Det må etableres tilfredsstillende tettesjikt/membran på våtrommet.
- Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring.

-Tilstrekkelig membran må etableres på vegger i våtsone, for å opprettholde badets vanntette egenskaper.

-Dusjkabinett bør flyttes for å få undersøkt sluket tilstrekkelig.

-Se til punkt "overflater gulv" for utbedring av sprekk i gulvbelegg.

Kostnadestimat er basert på etablering av tettesjikt på vegger i våtsone.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000





Bildet viser bunnen av veggplater, uten tettesjikt

1.ETASJE > BAD

TG 2 **Sanitærutstyr og innredning**

Rommet har innredning med nedfelt servant og dusjkabinett.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist skader på innredning.
- Det er avvik:

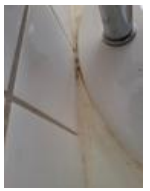
-Det er registrert misfarget fugemasse og tegn til noe fuktopptak i innredning.
-Dusjhode lekker noe ved bruk.

Konsekvens/tiltak
- Tiltak:

-Elastisk fugemasse kan fjernes og reetableres, for å lukke avviket.
Vedrørende innredning fungerer denne som tiltenkt på befaringstidspunktet.

-Dusjhode bør byttes, for å lukke avviket.





1.ETASJE > BAD

TG 2 **Ventilasjon**

Det er naturlig ventilering via veggventil og takventil.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.
- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Det anbefales at det etableres en luftespalte i døren. Dette vil sørge for at badet får sirkulert ut den fuktige luften, og får varm tilluft fra boligen.

1.ETASJE > BAD

TG 0 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Hulltaking er foretatt,uten å påvise avvik.
Hulltaking er foretatt fra soverom mot dusjsone.
Bilde av måleapparatet viser tre streker, eller ingen utslag. For å få utslag må det være noe fukt som leder spenningen mellom piggelektrodene. I dette tilfellet er det altså ingen målbar fukt som kan lede spenning.
I hullet ble det påvist bindingsverk av tre.



KJELLER > VASKEROM

TG 3 **Generell**

Boligens vaskerom i kjeller er fra byggeår.

Utført med panel og synlig pusset mur på veggflater, med panel i taket.

Gulvflater er av belegg og flis.

Fall til sluk er målt til ca 2 cm, fra inngangsdør.
Sluket er avgrenset med oppkant av mur, høyere enn murkant rundt vaskerommet.
Sluket er av soil, fra byggeår.
Det er ingen form for fungerende tettesjikt på vaskerommet.

Vaskerommet er innredet med utslagsvask, tørketrommel, opplegg for vaskemaskin og bereder.

Vaskerommet er ventiler via veggventil.

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

Tilstandsrapport

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.

Følgene avvik ble registrert på befaringstidspunktet:

-Belegg har ingen oppkant langs vegger.
-Sluket er avgrenset med murkant. Som resultat av dette vil ikke lekkasjevann kunne ledes til sluket.
-Veggflater og gulvflater bærer preg av høyt fuktnivå via saltutslag og misfarging av gulv.
-Fliser har bomlyd.
-Belegg gliper i skjøter. Belegget er lagt løst på overflater.
-Vaskemaskin har rustdannelse
-Vask har en drypplekkasje fra batteri, ned i vasken.
-Vask har ikke fungerende avløp.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000






KJELLER > VASKEROM

TG 2 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist omfattende fukt på vaskerommet.
Ved fuktmåling i innvendige panel mot vaskerommet er det registrert skadelige fuktverdier.

Vurdering av avvik:
• Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Det er påvist synlig tegn til fuktig inneklima på våtrommet via misfarging av vegger og saltutslag.
Videre er det registrert fuktverdier på skadelige nivå i innvendig veggflater av tre.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Våtrommet står foran en fullstendig renovering.
Se til punkt under generell for tiltak og kostnadestimat.

KJØKKEN

1.ETASJE > KJØKKEN

Kvernevik Ring 41, 4049 HAFRSFJORD
Gnr 41 - Bnr 329
1103 STAVANGER

Rogatakst AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY

Tilstandsrapport

TG 2 **Overflater og innredning**

Kjøkken har parkett på gulv og malte plater på vegger.
Innredning er utstyrt med slette fronter og benkeplate i laminat utførelse.

Kjøkkenet har følgende hvitevarer:
-Kjøl/fryseskap
-Komfyr

Hvitevarer er frittstående.
Backsplash er av flis.
Røropplegg er av kobber, med avløp av plast.

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

Vurdering av avvik:
• Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.
• Det er påvist skader/fuktskjolder i kjøkkengulvet.
• Det er påvist fuktskjolder/svelling i bunnplate i benkeskap.

-Det er registrert en drypplekkasje fra blandebatteri, ned i vasken.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:
• Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

Kjøkkenet og gulvet fungerer som tiltenkt på befaringstidspunktet, men har slitte overflater.
Tiltak kan utføres etter ønske og behov.

-Rørlegger bør innhentes for å stoppe drypplekkasje i vask.






1.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 **Avtrekk**

Boligen har en kjøkkenventilator, med avtrekk ut via taket.

SPESIALROM

Tilstandsrapport

1.ETASJE > TOALETTROM

TG 3 Overflater og konstruksjon

Toalettrom har belegg på gulvflater, med malte vegg og takflater.
Vegg bak vasken er av belegg.

Toalettrommet er utstyrt med frittstående toalett og vegghengt vask.

Rommet er ventilert via takventil

Avløpsrør er av kobber og støpejern.
Vannrør er av kobber.

Vurdering av avvik:
- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
- Det er målt høyt fuktinnhold i gulv.

-Det er gjennom fuktsøkt og fuktmåling i toalettrommets lister registrert tegn på fuktskader i konstruksjonen.
Årsaken er uviss, men avviket kan ses i sammenheng med påvist fuktskjold i skap bak toalett, samt eldre avløp av støpejern.

-Det er ingen ventilering utover takventil.

-Toalett renner noe etter bruk.

Konsekvens/tiltak
- Nærmere kontroll anbefales grunnet høyt fuktinnhold i gulvkonstruksjonen.
- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.

-Det anbefales at det etableres en luftespalte i døren. Dette vil sørge for at rommet får sirkulert ut luften, og får varm tilluft fra boligen.

-Det anbefales at det etableres en elektrisk vifte på rommet, slik at det er jevn og stabil utskifting av luften i rommet.

-Videre undersøkelser bør foretas for å få kartlagt hvor fukten kommer ifra.
På befaringstidspunktet er det registrert noe fuktskjolder i skap bak toalett.

-Rørlegger bør innhentes for å utføre tiltak på toalettet.

Kostnadestimat er basert på nærmere undersøkelser av fuktskader på toalettrommet.
Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000





TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Boligen er oppført med vannledninger av kobber.
Vannrør inspisert under befaring er funnet uten avvik.
Stoppekran er lokalisert i gang i kjeller.

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

Kvernevik Ring 41, 4049 HAFRSFJORD
Gnr 41 - Bnr 329
1103 STAVANGER

Rogatakst AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY

Tilstandsrapport

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.

Det er en viss risiko for at lekkasjer kan oppstå på grunn av aldersrelatert svekkelse i skjøter eller rørmateriale. Kobberrør utvider seg når temperaturen øker
og trekker seg sammen når temperaturen synker. Disse utvidelsene og sammentrekningene over tid kan medføre belastninger på rørmaterialet, som kan føre
til svekkelse. Vannrørene bør skiftes i forbindelse med oppgradering av våtrom.

TG 2 Avløpsrør

Synlige avløpsrør er kontrollert under befaring.
Rørene er av plast/PEL og støpejern.

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.

-Når avløpsrør av plast eldes er rørene utsatt for flere typer nedbrytning og svekkelse. En vanlig problemstilling er sprøhet, der røret mister sin fleksibilitet og kan sprekke. I tillegg kan avløpsvann over tid inneholde mineraler som avsettes på innsiden av rørene, som reduserer diameteren og kan føre til tilstopping.
Visse kjemikalier og temperaturer føre til nedbrytning av avløpsrørene, noe som igjen kan føre til
lekkasjer eller svekkelse av rørmaterialet. Avløpsrørene bør skiftes i forbindelse med oppgraderinger av våtrom.



TG 2 Ventilasjon

Boligen er utstyrt med naturlig ventilasjon, og periodisk avtrekk fra våtrom og kjøkken.

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

Konsekvens/tiltak
- Andre tiltak:

Det bør ettermonteres veggventiler i alle oppholdsrom, slik at rommene får god og jevn ventilering.

TG 2 Andre VVS-installasjoner

Boligen er tilknyttet en luft-til-luft varmepumpe, lokalisert i stue.
Utedel er lokalisert i hage.
Pumpen er datert 2011

Årstall: 2011 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVS-installasjoner er oppbrukt.
- Det er avvik:

-Utvendig del har større området med korrosjon.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden VVS-installasjonen(e) fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre VVS-installasjoner.







TG 2 Varmtvannstank

Boligen er utstyrt med en 200 liters varmtvannsbereder, lokalisert i boligens vaskerom i kjeller.
Beredern er datert 2004, og har avrenning til gulv med sluk.

Årstall: 2004 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

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 3 Elektrisk anlegg

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

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

Kvernevik Ring 41, 4049 HAFRSFJORD
Gnr 41 - Bnr 329
1103 STAVANGER

Rogatakst AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY

Tilstandsrapport

Boligens elektriske anlegg er av varierende alder.
Sikringsskapet består av skrusikringer, jordfeilautomat og automatisk måler.
Sikringsskapet er lokalisert i trapp til kjeller.
Kursfortegnelse og samsvarserklæring for automatisk måler henger på innsiden av skapet.

Tilsendt el-skjema er ikke utfylt av huseier. Eierinformasjonen er dermed noe begrenset, og "spørsmål til eier" settes til ukjent.

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.
   1968 byggeår
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ukjent
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?
   Ukjent
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Ukjent
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Ukjent

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 På bakgrunn av manglende samsvarserklæring,alder, åpne ledninger, manglende deksel på koblingesboks og øvrig informasjon om elektrisk anlegg anbefales en utvidet el-kontroll, som beskrevet under.

Generell kommentar

Tilstandsrapport

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.

Kostnadestimat er basert på kontroll.
Ytterlige tiltak og kostnader kan forekomme.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000









TG 0 Brannteknikse 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 brannteknikse forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens brannteknikse forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om brannteknikse 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 brannslukningsutstyr iht forskriftskrav.

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

TOMTEFORHOLD

Kvernevik Ring 41, 4049 HAFRSFJORD
Gnr 41 - Bnr 329
1103 STAVANGER

Rogatakst AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY

Tilstandsrapport

Byggegrunn

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

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Boligen har drenering fra byggeår.
Dreneringen er i seg selv ikke synlig for kontroll. Tilstandsgrad er av den grunn satt ut fra alder, forventbar levetid og observasjoner gjort i kjeller.

Basert på byggeår er det grunn til å tro at drenering består av tilbakefylte masser.

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.

Basert på observasjoner og målinger gjort i boligens kjeller, er det grunn til å tro at drenering idag har begrenset effekt.

Konsekvens/tiltak
- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
- Fuktsikring av muren må etableres inkl. klemlist.

Høyt fuktnivå i påført vegg av grunnmur og saltutslag på synlig grunnmur er en indikasjon på manglende/sviktet drenering. Tiltak som redrenering kan ikke
utelukkes.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Boligen er oppført med grunnmur i stedstøpt betong.

TG 3 Forstøtningsmurer

Boligen har en levegg av leca i hage.
Muren er overmalt.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist større sprekker og/eller skjevheter i muren.

Konsekvens/tiltak
- Forstøtningsmuren må rives og ny mur bygges.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Tilstandsrapport







TG 3 Terrengforhold

Boligen ligger i et forholdsvis flatt terreng, med noe fall mot grunnmur mot sørvestlig hjørne.

Vurdering av avvik:
• Terrenget faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas terrengjusteringer.

Fallforholdene bør vurderes utbedret. Anbefalt fall på terreng er 1:50, 3 meter ut fra fra grunnmur for å redusere fuktbelastningen i grunnmur/kjeller.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Boligen er tilknyttet offentlig vann og avløp, gjennom private stikkledninger.
Stikkledninger er av ukjent type, fra byggeår

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.

TG 2 Oljetank

Kvernevik Ring 41, 4049 HAFRSFJORD
Gnr 41 - Bnr 329
1103 STAVANGER

Rogatakst AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY

Tilstandsrapport

Basert på tidligere salgsoppgave har eiendommen en oljetank.
Denne skal, basert på tidligere salgsoppgave, være sanert.

Vurdering av avvik:
• Det er opplyst om at oljetank er sanert, men tilfredsstillende dokumentasjon mangler

-Oljebrenner med tilhørende dagtank lokalisert i kjellerstue, anbefales fjernet.

Konsekvens/tiltak
• Innhent dokumentasjon, om mulig.

-Fjerning av dagtank og oljebrenner må påregnes.

Bygninger på eiendommen

Bod med carport



Anvendelse

Byggeår **Kommentar**

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse
Boligen bod tilknyttet carport er oppført som av leca og tre.
Taket er utformet som et flatt tak.
Taket er tekket med asfaltpapp, etablert over sperr av tre og sponplater
Gulv er av jord.

Taket tilhørende boden har rast sammen.
Renovering/riving av utvendig bod er påregnelig.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Kvernevik Ring 41, 4049 HAFRSFJORD
Gnr 41 - Bnr 329
1103 STAVANGER

Rogatakst AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY

Bod



Anvendelse

Byggeår **Kommentar**

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse
Boligen er tilknyttet en frittstående bod i hage.

Boden er utført med liggende trekledning.
Taket er utformet som et saltak, tekket med teglstein.
Innvendig er boden kledd med plater av tre.
Gulv er av belegg, og tak av panel.
Boden er utført med bjelkelagsgulv, lagt over lecablokker.

Boden fremstår noe slitt, og har tegn til fuktproblematikk innvendig i form av fuktskjolder på vegger.
Tiltak bør påregnes.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

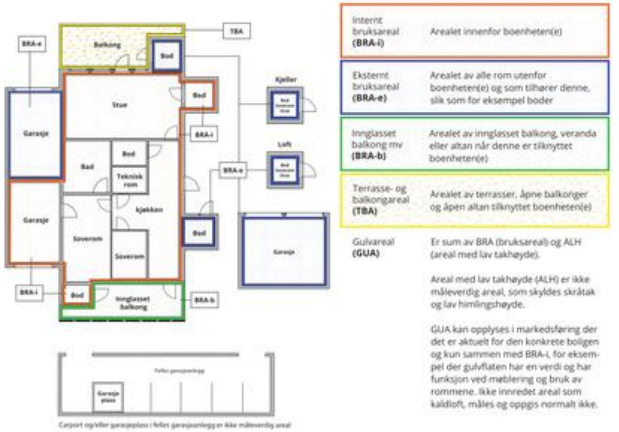
Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m.Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal (GUA)	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Kvernevik Ring 41, 4049 HAFRSFJORD
Gnr 41 - Bnr 329
1103 STAVANGER

Rogatakst AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1.etasje	115			115	33
Kjeller	44			44	
SUM	**159**				**33**
SUM BRA	**159**				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Det er ikke fremlagt tegninger på befaringsøyeblikket.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Kjellerens takhøyde er målt til 197-199 cm.
Kjellerstue tilfredstiller ikke dagens krav til dagslysflate.

Bod med carport

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1.etasje		20		20	
SUM		**20**			
SUM BRA	**20**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.etasje		Bod	

Bod

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1.etasje		7		7	
SUM		**7**			
SUM BRA	**7**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1.etasje		Bod	

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 avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	**S-ROM(m2)**
Enebolig	159	0
Bod med carport	0	20
Bod	0	7

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	**Til stede**	**Rolle**
20.5.2025	Jone Ladstein	Takstingeniør
	David Spicek	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	**gnr.**	**bnr.**	**fnr.**	**snr.**	**Areal**	**Kilde**	**Eieforhold**
1103 STAVANGER	41	329		0	777.2 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Kvernevik Ring 41

Hjemmelshaver
Spicek David, Hansen Vasilka Marinova

Kvernevik Ring 41, 4049 HAFRSFJORD
Gnr 41 - Bnr 329
1103 STAVANGER

Rogatakst AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet
Enebolig beliggende i kvernevik i Madla bydel i Stavanger kommune.

Adkomstvei
Adkomst via offentlig vei

Tilknytning vann
Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering
Boligen ligger i et området regulert til bolig under planID: 480

Om tomten
Tomt opparbeidet med plen og belegningsstein av naturstein.
Bebygd med carport og 2 boder.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	**Dato**	**Kommentar**	**Status**	**Sider**	**Vedlagt**
Egenerklæring	05.06.2025	Fremvist etter befaring	Gjennomgått	6	Nei
Eier			Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	**Ny versjon**	**Kommentar**
1	05.06.2025	
2	05.06.2025	
3	05.06.2025	
4	05.06.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i)**Tilstandsgrad 0, TG0:**Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii)**Tilstandsgrad 1, TG1:**Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii)**Tilstandsgrad 2, TG2:**Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv)**Tilstandsgrad 3, TG3:**Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v)**Tilstandsgrad TGiU:**Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Kvernevik Ring 41, 4049 HAFRSFJORD
Gnr 41 - Bnr 329
1103 STAVANGER

Rogatakst AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

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

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

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

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle 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.

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

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

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her
Personvernerklæring - iVerdi

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/VR1552

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Spicek, David	9578-5997-4-3910567	2025-05-17 17:50:51
Hansen, Vasilka Marinova	9578-5997-4-4518306	2025-06-01 20:02:46

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
17. mai 2025

Oppdragsnummer
43-0139/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Kvernevik Ring 41, 4049 HAFRSFJORD

Meglerfirma
Nordvik Stavanger

Selgere
Vasilka Marinova Hansen, David Spicek

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
9. november 2024

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Nei

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 6393147
Forsikret i: Storebrand

Utført arbeid

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

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

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

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

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

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

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

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

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: "Taliana constructions" , engelsk firma,pusset opp soverøm

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

Når ble målingen gjennomført og foreligger det dokumentasjon? det skal bli utført 22.05.20205

Feil og mangler

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

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

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

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

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

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

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

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.
Nei

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

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

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?
Nei

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

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

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

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

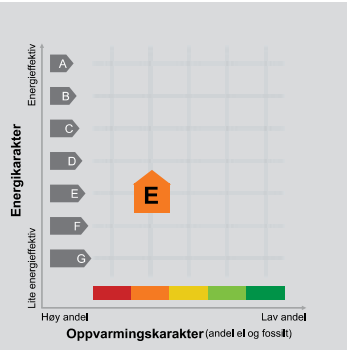
Nei

Boligen selges uten boligselgerforsikring

Oppdragsnummer: 43-0139/25

ENERGIATTEST

Adresse	Kvernevik Ring 41
Postnummer	4049
Sted	HAFRSFJORD
Kommunenavn	Stavanger
Gårdsnummer	41
Bruksnummer	329
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	4453352
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	7c49a861-bce3-4b3f-834a-b3c0b088d38b
Dato	04.07.2023



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

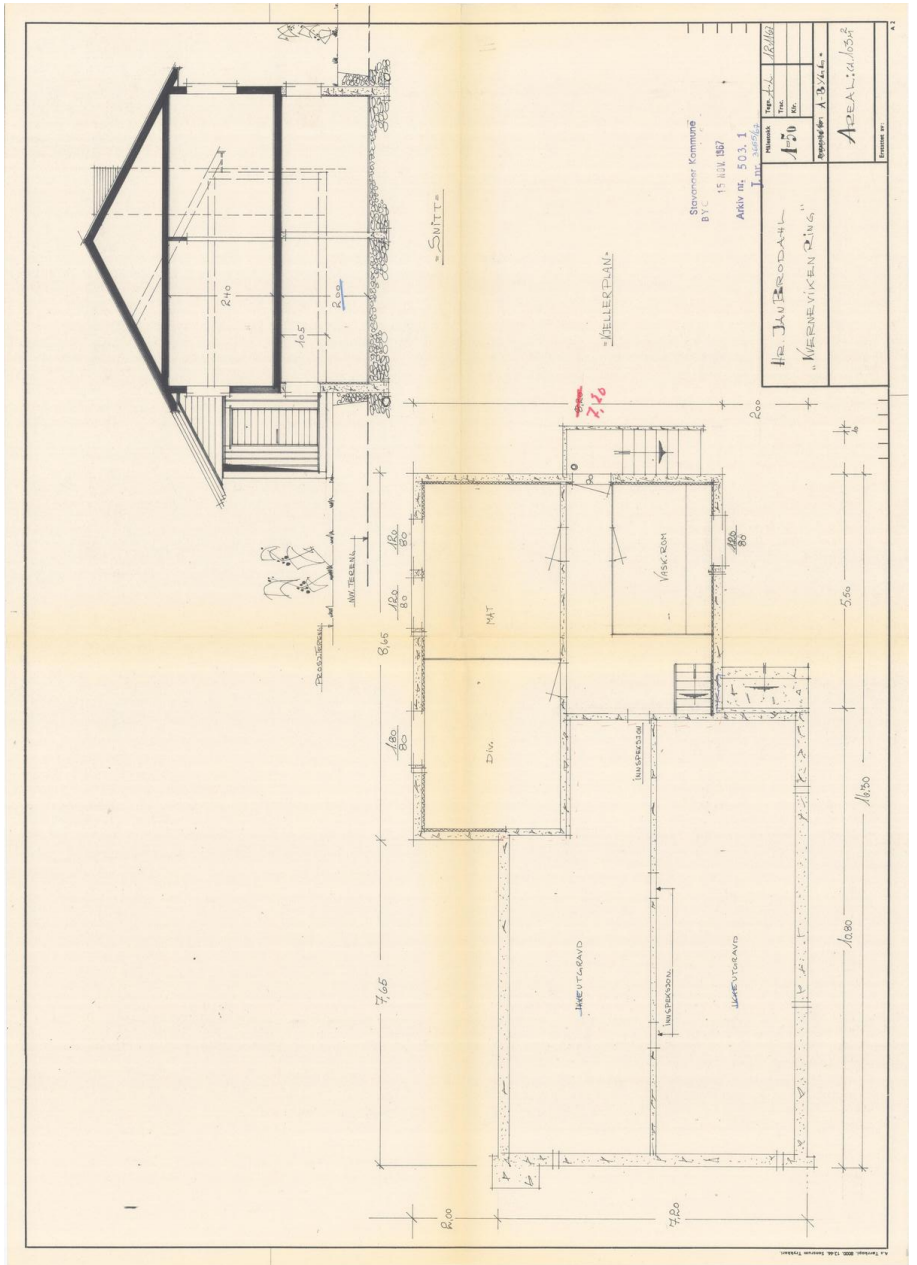
Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.


Hr. Jan Brodahl
"Vereneviken Ring"
Arkiv nr. 503.1
Stavanger Kommune
BYG
15 NOV 1967
Mikrofilm
Trgn. Ark.
Trac.
Kfr.
Dispensasjon
Arealberegning
Enhetene er:
Tilbygg
Sovn.
Vask.rom
Inngang
Inngangsparti
Inngangsparti
Mat
Ovn
Terrasse
Terrasse
Terrasse

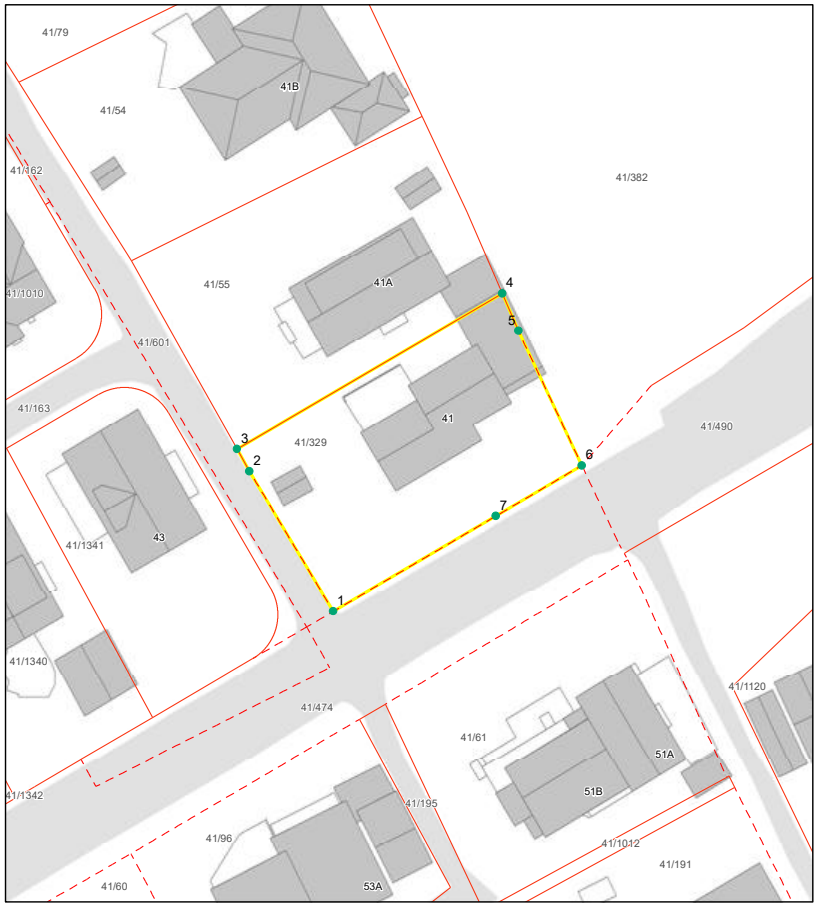
Eiendomskart med grenser

Adresse: Kvernevik Ring 41, 4049 HAFRSFJORD
Gnr/Bnr: 41/329/0/0
Dato: 2025-05-08
Målestokk: 1:500

Stavanger kommune

N

Eiendomsgrensene i kartet har forskjellig nøyaktighet. I noen tilfeller vil det være påkrevd å klarlegge grensene etter reglene i matrikkelovens § 17.
Sikre grenser i kartet: Heltrukne linjer (nøyaktighet 13 cm eller bedre)
Usikre grenser i kartet: Stiplede linjer (nøyaktighet dårligere enn 13 cm)
Usikre grenser bør klarlegges av kommunens oppmålingsavdeling, før tiltak i marginal avstand fra grensa planlegges.



Grensepunktrapport

Rapportdato : 8.5.2025

Areal og koordinater:

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

Grensepunkt/Grenselinje

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Lengde	Grensepunkttype	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Radius
1	6541960.33886	304935.523606	Ikke spesifisert	19.27	Ukjent		Teodolitt med måleb\u00e5nd	36	0
2	6541976.82562	304925.666727	Ikke spesifisert	3	Umerket		Terrengmålt	13	0
3	6541979.43671	304924.209759	Ikke spesifisert	36.29	Umerket		Terrengmålt	13	0
4	6541997.73	304955.419707	Ikke spesifisert	4.79	Umerket		Terrengmålt	13	0
5	6541993.33608	304957.307928	Ikke spesifisert	17.55	Umerket		Terrengmålt	13	0
6	6541977.51505	304964.782445	Ikke spesifisert	11.78	Ukjent		Teodolitt med måleb\u00e5nd	36	0
7	6541971.55611	304954.660208	Ikke spesifisert	22.25	Ukjent		Teodolitt med måleb\u00e5nd	36	0

Stavanger kommune

Adresse: Postboks 8001, 4068 STAVANGER

Telefon: 04005

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kommunenr	1103	**Gårdsnr**	41	**Bruksnr**	329	**Festenr**	0	**Seksjonsnr**	0
Adresse								

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen. Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik. Spesielt gjelder dette for eiendommer med usikre eiendomsgrenser, eller der eiendommen ikke er oppmålt.

Plantyper med treff	
Reguleringsplaner	Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
Reguleringsplaner under arbeid	Kommuneplaner

Plantyper uten treff	
Reguleringsplaner i vannsøylen	Bebyggelsesplaner
Reguleringsplaner bunn	Reguleringsplaner under bakken
Midlertidige forbud	Kommunedelplaner
Kommunedelplaner under arbeid	Reguleringsplaner over bakken
Bebyggelsesplaner over bakken	Kommuneplaner under arbeid

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	KP 2023-2040
Navn	Kommuneplanens arealdel 2023-2040
Plantype	20 - Kommuneplanens arealdel
Status	3 - Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	06/28/2024 00:00:00
Bestemmelser	KPA bestemmelser og retningslinjer vedtatt 28.06.2024.pdf
Delarealer	
Areal	776.77 kvm
Omrnavn	B63
Kparealformal	1110 - Boligbebyggelse
Areal	0.42 kvm
Omrnavn	V33
Kparealformal	2010 - Veg

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	480
Navn	Kvernevik
Plantype	30 - Eldre reguleringsplan
Status	3 - Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	08/10/1965 00:00:00
Bestemmelser	480 bestemmelser vedtatt 01.02.2024.pdf
Delarealer	
Areal	745.3 kvm
Feltnavn	
Regform	110 - Boliger
Areal	31.91 kvm
Feltnavn	
Regform	300 - Offentlig trafikkområde

Reguleringsplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2875
Navn	Detaljregulering for Bussveien Kverntorget - Kvernevik Ring
Plantype	35 - Detaljregulering
Status	1 - Planlegging igangsatt
Ikrafttredelse	
Bestemmelser	Planen er under behandling.pdf
Areal	

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten (100 meter)

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

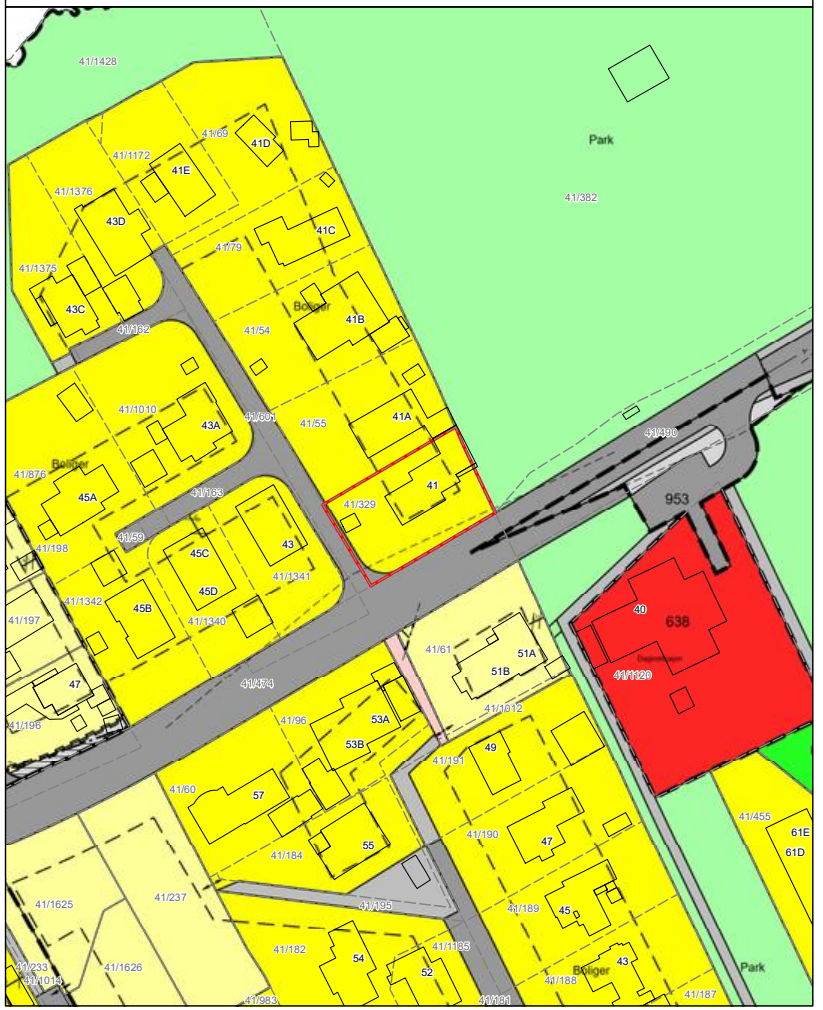
Id	2875
Navn	Detaljregulering for Bussveien Kverntorget - Kvernevik Ring
Plantype	35 - Detaljregulering
Status	1 - Planlegging igangsatt
Ikrafttredelse	
Bestemmelser	Planen er under behandling.pdf
Areal	

Reguleringsplan på grunnen

Adresse: Kvernevik Ring 41, 4049 HAFRSFJORD
Gnr/Bnr: 41/329/0/0
Dato: 2025-05-08 Planident: 480
Målestokk: 1:1,000 Ikrafttredelsesdato: 10.8.1965

Stavanger kommune

N



BYPLANVEDTEKTER

I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN 480 FOR KVEDNAVIKOMRÅDET I MADLA KOMMUNE

Stadfestet av kommunal og arbeidsdepartementet 10.08.1965 i medhold av § 27 i lov om bygningsvesenet av 22.feb. 1922.

Endringer		
Vedtaksdato	**Beskrivelse**	**Hjemmel**
Byplansjefen 19.03.2010	Tilføyelse i § 13 og ny § 26	pbl § 12-14
Delegert 01.02.2024 Saksnr. 23/49579-2	Tilføyd § 27	pbl § 12-14

§ 1

Området er oppdelt i:

A. Tomter for offentlig bebyggelse.
B. Offentlige parkarealer.
C. Tomter for butikker.
D. Tomter for åpen villamessig bebyggelse.

For hele området gjelder dessuten fellesbestemmelsene i pkt. E.

§ 2

A. Tomter for offentlig bebyggelse.

Anleggenes art og utforming skal i hvert enkelt tilfelle godkjennes av bygningsrådet. Likeså skal adkomstveger, parkering, terrengbehandling, beplanting, innhegning o.l. godkjennes av bygningsrådet.

§ 3

B. Offentlige parkområder.

I parkområdet kan bygningsrådet med formannskapets samtykke tillate oppført barnehager, daghjem og lignende institusjoner, dessuten bygninger som har naturlig tilknytning til park- og idrettsarealer.

§ 4

C. Tomter for butikker m.v.

Bebyggelsen skal oppføres i en etasje og som angitt på planen. Ingen tomt må bebygges med mer enn 1/5 av nettoareal + garasje.

§ 5

Tomten tillates ikke inngjerdet mot veger slik at oversikten kan vanskeliggjøres.

§ 6

All parkering, av- og pålessing skal skje på egen grunn. Av hver tomt skal det legges ut et areal for parkeringsplasser og trafikkavvikling for kjørende og gående som vist på reguleringsplanen eller etter bygningsrådets anvisning.

§ 7

Plassering av garasjer, normalt en pr. butikk, skal godkjennes av bygningsrådet, idet det legges vekt på en tiltalende helhetsvirkning av butikkanlegget.

§ 8

D. Tomter for åpen villamessig bebyggelse.

På tomtene forutsettes oppført ene- og tomannsboliger.
Tomannsboliger må gis en arkitektonisk utforming som går harmonisk sammen med den øvrige bebyggelse.

§ 9

Bebyggelsen skal fortrinnsvis være i en etasje og maksimalt to etasjer, hvis bygningsrådet finner dette tilrådelig når det tas hensyn til helhetsvirkningen. Med en etasje regnes en full boligetasje på grunnmur av normal høyde på maksimum 70 cm. Bebyggelsen skal holdes så lav at bygningene virker tiltalende i seg selv og i forhold til omgivelsene. Høyden fra terreng til hovedgesims må ikke i noe tilfelle overstige 6,2 m, og ingen gavlvegg må være høyere enn 8,5 m hvis to etasjer tillates av bygningsrådet.

§ 10

Bygningene skal ha sadeltak med takvinkel 27°. Det kan også anvendes flatt tak med bygningsrådets samtykke.
Grupper av bygninger kan dog med bygningsrådets samtykke gis annen takutforming.
Taktekking må godkjennes av bygningsrådet.

§ 11

Bebyggelsen skal plasseres innenfor de regulerte byggelinjer. Møneretningen fastsettes av bygningsrådet.

§ 12

Ingen tomt må bebygges med mer enn 1/5 av nettoareal + garasje.

§ 13

Garasjer tillates kun oppført i en etasje og med maksimal grunnflate 40 m2 når det skal gis plass for to biler.

Garasjene må plasseres slik i forhold til våningshus og nabohus at det oppnås en god arkitektonisk virkning.

Garasjen skal plasseres mot nabogrense og skal plasseres innenfor byggelinjen. Garasjen tillates oppført utenfor byggegrensen på gnr 41 bnr 61. Garasje kan også tillates sammenbygd med våningshuset uten at garasjens areal medregnes som bebygget areal.
Det skal være oppstillingsplass for minst en bil foran garasjen på egen grunn. Inn- og utkjøringsforhold til garasjen skal være oversiktlig og mest mulig trafikksikre.

§ 14

Ved byggeanmeldelse skal innsendes kotert situasjonskart med nøyaktig angivelse av hvorledes tomten tenkes planert. Hvor planering medfører forstøtningsmurer mot gate eller nabotomt, kan bygningsrådet påby at planeringslinjen skal senkes, eventuelt heves eller at det anvendes skråninger som reduserer forstøtningsmurens høyde.

§ 15

Eventuell innhegning, forstøtningsmurer, beplanting, garasjeinnkjørsel o.l. kan for hvert kvartal eller for hvert gateløp kreves utført etter en av bygningsrådet godkjente plan.

§ 16

Tomtene innhegnes fortrinnsvis med hekk- og buskbeplanting og kantstein. Hvis gjerde kommer til anvendelse, skal dette være maksimum 65 cm høyt eksklusiv eventuell støpt sokkel på 10 cm over ferdig gate.

Gjerdene må i hvert enkelt tilfelle godkjennes av bygningsårdet etter at reguleringsvesenets uttalelse er innhentet. Eventuelle porter må ikke ha større høyde enn gjerdet.

§ 17

E. Felles bestemmelser.

Det tillates ikke oppført industrielle anlegg, verksteder og opplag bortsett fra felles garasjer eller andre spesielle anlegg som bare betjener beboerne i strøket, og som ikke medfører særlige ulemper.
Butikker kan ikke innredes på andre steder enn der butikker er vist på planen.

§ 18

Bygniingsrådet kan nekte oppført bensinstasjoner og bilserviceanlegg.

§ 19

Kiosker, utsalgsboder o.l. kan bare tillates oppført der de etter bygningsrådets skjønn ikke medfører ulemper for trafikken eller de omkringboende.

§ 20

Transformatorkiosker skal legges bak byggelinjen.

§ 21

Bygningsrådet kan i forbindelse med byggemeldingen forlange utarbeidet oppriss av hele gatepartiet.

§ 22

Farger på hus og gjerder skal godkjennes av bygningsrådet.

§ 23

Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som virker sjenerende for naboer eller ferdselen.

§ 24

Ved siden av disse vedtekter kommer bestemmelsene i bygningsloven til anvendelse.

§ 25

Etter at disse vedtekter er trådt i kraft, er det ikke tillatt ved private servitutter å etablere forhold som strider mot disse vedtekter.

§ 26

F. Samferdsel og teknisk infrastruktur

Ved opparbeidelse av offentlige trafikkarealer skal kommunalteknisk veinorm for Nord-Jæren legges til grunn, og det skal legges vekt på universell utforming.
På gang- og sykkelvei i forlengelse av Terneveien tillates kjøring til de eiendommene veien fører frem til.

§ 27

G. Bestemmelsesområde
Innenfor bestemmelsesområde #1 skal det sikres kjøreadkomst til Ærfuglveien for eiendommene gnr/bnr 41/307, 41/309, 41/1215, 41/310 og tomt som kan fradeles 41/310.

Kvernevik Ring 41

Nabolaget Kvernevik østre/Ørnaberget - vurdert av 125 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

Skoler

Kvernevik skole (1-7 kl.) 423 elever, 20 klasser	13 min 1 km
Sunde skole (1-7 kl.) 407 elever, 23 klasser	20 min 1.7 km
Smiodden skole (8-10 kl.) 245 elever, 20 klasser	7 min 0.6 km
The International School of St... 255 elever	9 min 4.7 km
Randaberg videregående skole 850 elever	8 min 5.1 km

Offentlig transport

Ørnaberget Linje 3, X76, N84	1 min 0.1 km
Stavanger stasjon Linje F5, L5	13 min 10.1 km
Stavanger Sola	19 min

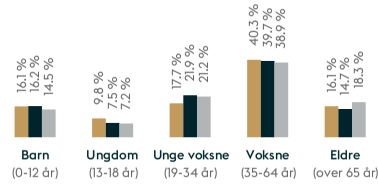
Barnehager

Havglimt barnehage (1-5 år) 31 barn	1 min 0.1 km
Kvernevik barnehage (1-5 år) 31 barn	5 min 0.4 km
Endrestø friluftsbarnehage (1-... 45 barn	10 min 0.9 km

Dagligvare

Coop Extra Kvernevik	4 min
Rema 1000 Kvernevik	12 min

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Kvernevik østre/Ørnaberget	1 436	534
Stavanger/Sandnes	229 178	103 563
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet

Veldig trygt 87/100

Naboskapet

Godt vennskap 71/100

Kvalitet på skolene

Bra 67/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss

Sport

Kvernevik idrettspark	12 min
Knudamyrå idrettspark - Ballbi...	10 min
Raft treningsstudio	7 min
SKY Fitness Randaberg	10 min

«Kjekke naboer, kort avstand til skole, barnehager og nærbutikker»

— Sitat fra en lokalkjent

Støynivået

Lite støynivå 91/100

Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 90/100

Trygghet der barna ferdes

Trygge 84/100



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

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Stavanger

Lars Hertervigs gate 3, 4005 STAVANGER

Nordvik Stavanger er eiendomsmegleren for deg som verdsetter erfaring, trygghet og en profesjonell prosess. Med over 40 års samlet ekspertise, står Carl-Åge Herrem, Michael Boxill Knutsen, Thomas Birkeland, og Thea Edland klare til å hjelpe deg med alle dine eiendomsbehov i Stavanger, Sandnes, Sola, Ryfylke og Sirdal.

[!*!avdelings netside**!*!]**

Vi kjenner disse markedene inngående og forstår hva boligkjøpere i regionen ser etter.

Vår solide lokalkunnskap og faglige kompetanse sikrer optimale resultater – enten det gjelder salg av eneboliger, leiligheter, fritidsboliger, tomter, nybygg eller næringseiendom.

[!*!department.phone**!*!]**

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

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

Søk om boliglån i Storebrand og få

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

Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

NORDVIK

Boligkjøperpakke - hus

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris: 19 200,-

Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris: 24 200,-

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat til **16 300,-** og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand.

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virking 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.

Til høyre 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 avgis.

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.

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.

Oppdragsnummer: 43-0139/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Kvernevik Ring 41 4049 HAFRSFJORD

Betegnelse: Gnr 41, bnr 329 (ideell andel 1/1) i Stavanger kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____
+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no