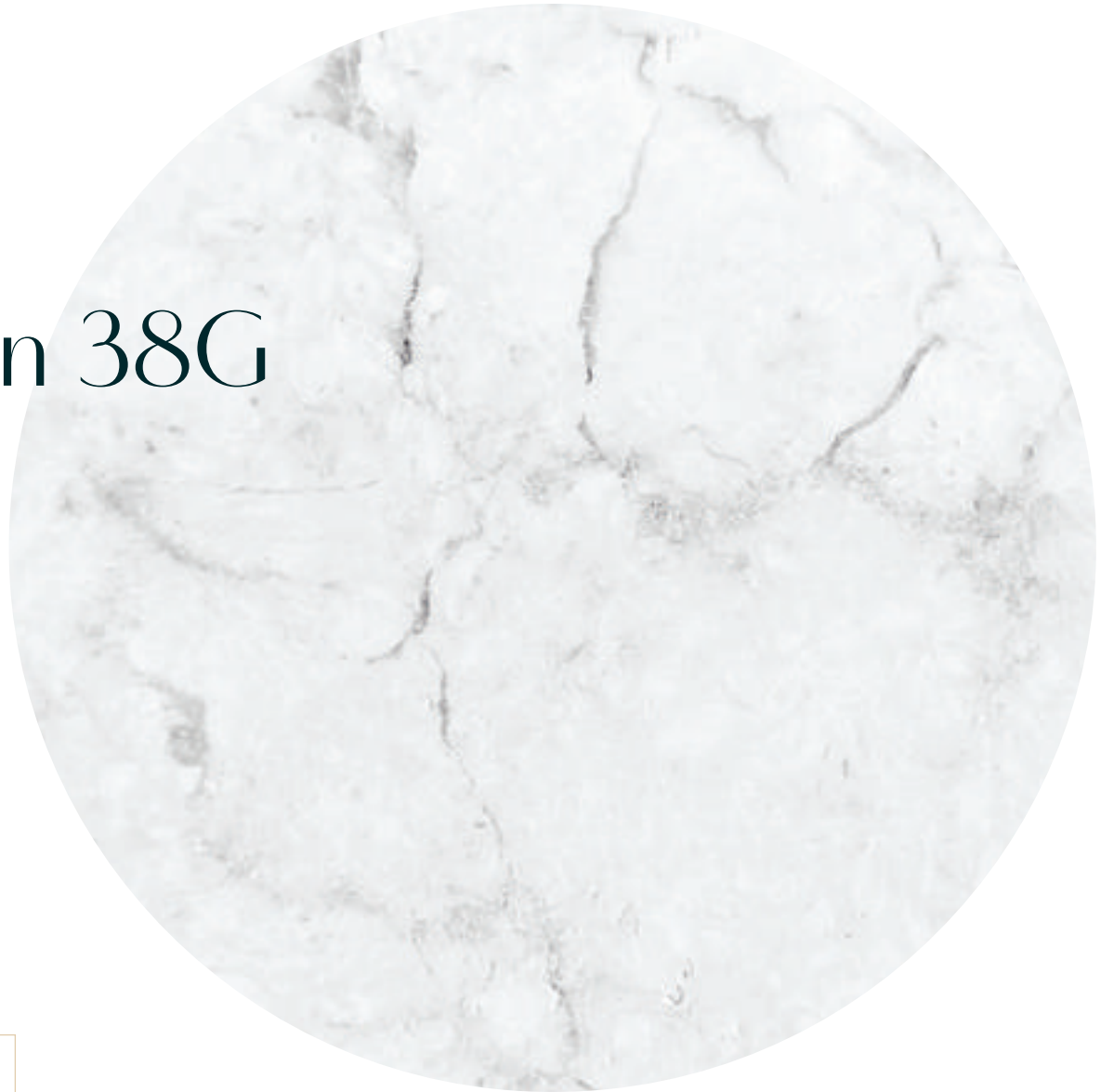


Dalsetveien 38G



Velkommen til

Dalsetveien 38G



Salgsoppgaven produsert 12. juni 2025

Øvre Vaulen

Vertikaldelt tomannsbolig med hybel i sokkeletasjen | Solrik og usjenert hage m/ terrasse | Garasje |

Prisantydning	5 190 000,-
Omkostninger	131 100,-
Totalpris	5 321 100,-
BRA-i	183 kvm
Totalt BRA	211 kvm
Soverom	2
Etasje	2
Boligtype	Tomannsbolig

Eieform	Eierseksjon
Byggeår	1964
Megler	Thomas Birkeland
Telefon	911 55 429
E-post	t.birkeland@nordvikbolig.no




Canal Digital



Kort fortalt

- Velkommen til Dalsetveien 38G - en spennende familiebolig med ettertraktet beliggenhet! Eiendommen ligger i et meget populært boligområde for blant barnefamilier pga den sentrale plasseringen og gang/sykkelavstand til barnehager, skoler, fritidsaktiviteter og friområder.

- Kort fortalt:
- Boligen strekker seg over to plan
- Romslig stue med utgang til solrik terrasse og hage
- Adskilt kjøkken
- To soverom i 1. etasje
- Deler av sokkeletasjen er innredet som hybel
- Hybel har egen inngang samt innvendig tilkomst til hoveddelen
- Flere boder samt vaskerom i sokkeletasjen
- Garasje
- Utvendig bod i hagen
- Boligen er modernisert med nye gulv i store deler av boligen fra 2025, og enkelte innvendige overflater er nylig malt
- Jordfeilautomater i el skap og kontroll av anlegget fra 2021

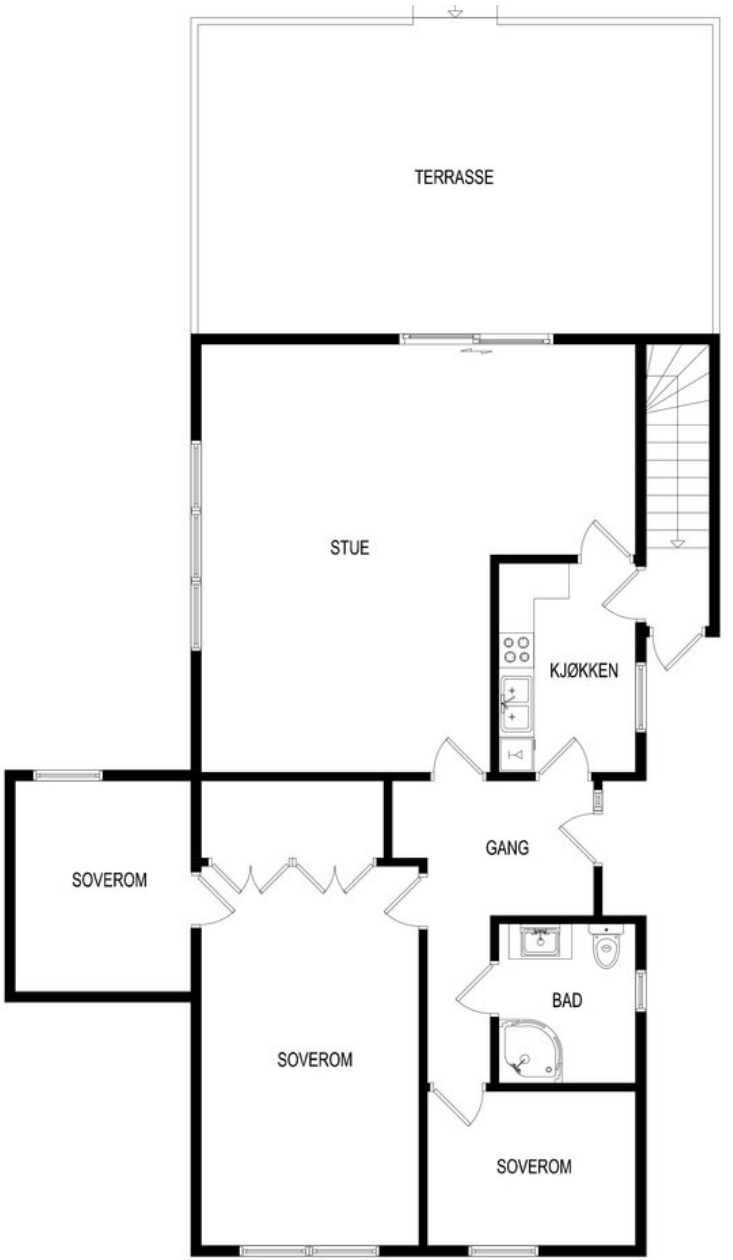
Arealer og innhold

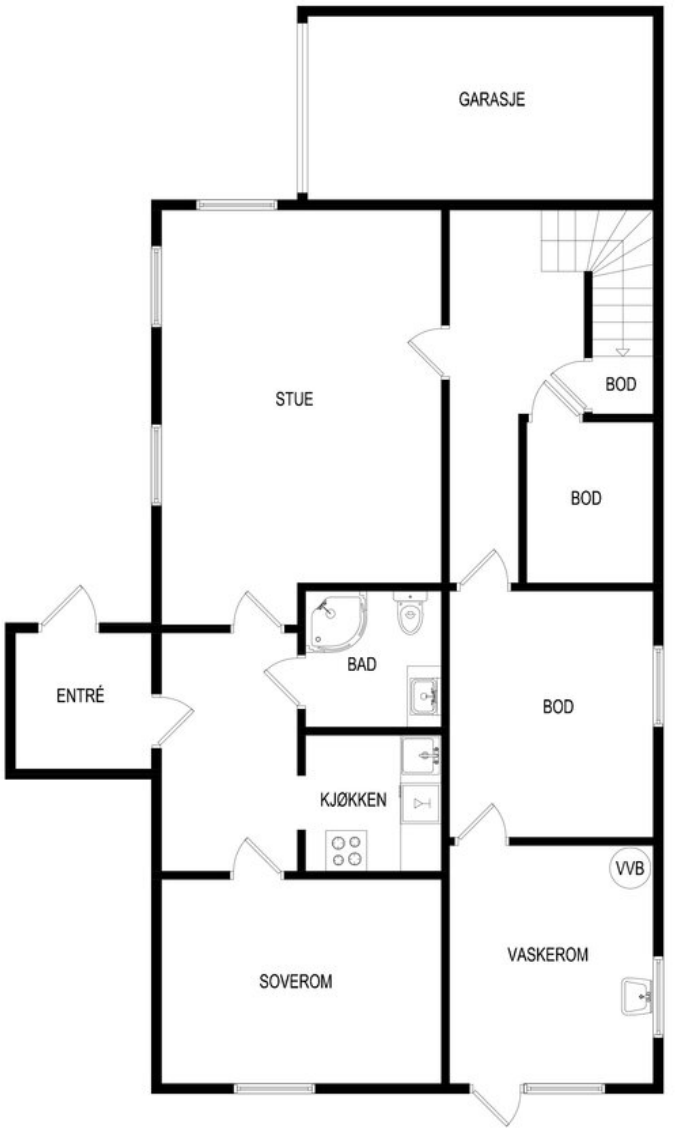
BRA-i:	183 kvm
BRA-e:	28 kvm
Totalt BRA:	211 kvm
TBA:	19 kvm

Beskrivelse

Underetasje:
BRA-i: 86 kvm. Gang, hobbyrom, kjøkken, bad, stue, gang/trapp, to boder, allrom og vaskerom.
BRA-e: 16 kvm. Garasje.
Total BRA: 102 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 97 kvm. Gang, bad, to soverom, allrom/disponibelt, stue, kjøkken og trapperom.
BRA-e: 12 kvm. Utvendig bod.
Total BRA: 109 kvm.
TBA: 19 kvm. Terrasse


TERRASSE
STUE
KJØKKEN
GANG
SOVEROM
SOVEROM
BAD
SOVEROM


GARASJE
STUE
BOD
BOD
ENTRÉ
BAD
BOD
KJØKKEN
VVB
SOVEROM
VASKEROM


1. etasje


























































GUNRY
Provencillo
ROSEMARY VERBENA
PREMIUM HAND SOAP


Sokkeletasje

































Informasjon

Dalsetveien 38G

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
43-0145/25

Boligtype
Tomannsbolig

Adresse og betegnelse
Dalsetveien 38G, 4018 STAVANGER
Gnr 18, bnr 282, snr 1 (ideell andel 1/1) i Stavanger kommune

Selger
John Grøtte

Kjøpesum og omkostninger
5 190 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
129 750,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 200,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
131 100,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
150 300,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
5 321 100,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
5 340 300,- (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
1964

Etasje
2

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 183 kvm
BRA-e: 28 kvm
Totalt BRA: 211 kvm
TBA: 19 kvm

Beskrivelse:
Underetasje:
BRA-i: 86 kvm. Gang, hobbyrom, kjøkken, bad, stue, gang/trapp, to boder, allrom og vaskerom.
BRA-e: 16 kvm. Garasje.
Total BRA: 102 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 97 kvm. Gang, bad, to soverom, allrom/disponibelt, stue, kjøkken og trapperom.
BRA-e: 12 kvm. Utvendig bod.
Total BRA: 109 kvm.
TBA: 19 kvm. Terrasse

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Arealmålinger er utført etter Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling av boliger -2014. Det er en garasje på 16 m2 og utvendig bod på 12 m2.

Solforhold

Sørvendt terrasse fra stuen. Det er gode solforhold i hagen som ligger sør og vestvendt.

Innhold

Kjeller: Gang, hobbyrom, kjøkken, bad, stue, gang/trapp, to boder, allrom og vaskerom.
1. etasje: Gang, bad, to soverom, allrom/disponibelt, stue, kjøkken og trapperom.

Garasje samt utvendig bod.

Standard

Innvendige overflater:
Det er laminat, tepper, og malt betong gulv, tapetserte, overmalte, panelte vegger og hvite takplater, panel i tak. De fleste gulv er fra 2025 og delvis innvendig malt.
Hulltaking er utført i hjørne stue U et, og helt tørt.
Trapper fra byggeåret med teppe i trinn og rekkverk.
Innvendige dører i ok stand, noe justeringer må alltid beregnes alt etter årstid.

Teknisk:
Vannrør i kobber fra byggeåret.
Avløpsrør i støpejern og PVC.
Kjøkkenvifte med rør ut over tak og naturlig avtrekk på våtrom.
Varmtvannsbereder på 198 liter fra byggeåret med stoppekrane.
Jordfeilautomater i el skap og kontroll av anlegget fra 2021.
Boligen har røykvarslere og brann slokking apparat.

Parkering

I garasje.

Modernisering og påkostninger

Vinduer kjeller med ett og to lags glass fra byggeåret, 1978 og 2009.
Vinduer 1 et, fra 2009-2009 og 2014.
Jordfeilautomater i el skap og kontroll av anlegget fra 2021.
De fleste gulv er fra 2025 og delvis innvendig malt.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: H2 Rør AS, september 2019 Nytt toalett, nytt dusjkabinett, tilkobling

varmvannsbereder til leilighet inn på hoved bereder for huset. Frakoblet benkbereder leilighet. Ny hovedstoppekran montert. TK
Rørleggerservice AS, mai 2025 Nye blandebatteri på bad, kjøkken, kjøkken leilighet, ny vask og blandebatteri vaskerom kjeller,
Waterguard lekkasjestopper kjøkken 1. etg og kjøkken leilighet.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Nei
Eventuell kommentar: Ukjent hva som er gjort tidligere.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Nei
Eventuell kommentar: Kjenner ikke til det.

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller
lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Vinduer i huset er skiftet. usikker på dato, men rundt 2012. Gjort før min tid, men
utført av fagmann. Ellers generelt vedlikehold som maling av huset.

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

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja
Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Elektro Kompetanse AS, skiftet innmat i sikringsskap hovedleilighet og leilighet fra
skrusikringer til jordfeilautomater. Utført 2021.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja
Når ble kontrollen utført? 2021

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Beskrevet under punkt 1.

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?
Ja
Beskriv: Det har tidligere vært oppvarming med oljefyring. Oljetank og daktank er demontert og fjernet. Anegget har ikke vært i
bruk på ca 20 år. Frakobling og fjerning av oljetank og dagtank utført i april 2025 av firmaet NORVA. Arbeidsklarering og
arbeidssertifikat foreligger.

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

bygningsmyndighetene?
Nei
Eventuell kommentar: Delvis godkjent. Eldre plantegning stemmer delvis.

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?
Nei
Eventuell kommentar: Det er ikke nedgravd oljetank på eiendommen.

Bygningssakkyndig

Sæve Takst As

Byggemåte

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

Grunnmur i betong, Fuktsikring i form av platoon plast er ikke synlig på utsiden. Taktekking består av betongstein som ligger bra uten mangler av enkeltstein. Undertak består erfaringsmessig av sutaksplater, strø og lekter. Kontroll ble foretatt fra bakkenivå.
Renner og nedløp i plast, luftehatter og beslag i sink, fabrikatet har en tendens til å lekke i skjøter. Jevnlig rensing av renner anbefales. Det var oppholdsvær på befaringsdagen og ingen tegn til lekkasje. Bindingsverk i tre med plater, plast, isolasjon, asfaltplater, lekter med lufting og stående kledning.
Takkonstruksjonen med lufting og ingen tegn til fukt. Vinduer 1 et, fra 2009-2009 og 2014. Vinduer kjeller med ett og to lags glass fra byggeåret, 1978 og 2009. Noe justeringer må alltid beregnes alt etter årstid. Hoveddør i teak utførelse, malt bi-inngangsdør med ett lags glass, skyvedør fra 1982 og terrassedør fra 2009 er i malt utførelse. Noe justeringer må alltid beregnes alt etter årstid. Terrasse på ca 19 m2 med membran, skiferstein og rekkverk. Trapper i betong med natursteinog rekkverk i stål, samt natursteins stier på langs av boligen.

Bygningsdeler som har fått TG2:
Utvendig - Taktekking
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
• Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

Utvendig - Nedløp og beslag
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
• Det er påvist andre avvik:
Det er rust i sløysrenner på taket.
Konsekvens/tiltak

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
Overvåke sløysrenner, eventuelt skifte dem på sikt.

Utvendig - Veggkonstruksjon
• Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
• Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.
Det er råte i vindski bord til høyre for terrassen.
Brystvegg over terrasse med malingsavflassing og begynnelse til råte i enkelt bord.
Konsekvens/tiltak
• Råteskadet trekledning må skiftes ut.
• Musesperre må etableres.

Utvendig - Vinduer
• Det er påvist andre avvik:
Vinduer med ett lags glass 2 stk og vindu fra ett fra 1978.
Konsekvens/tiltak
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
Vinduer med ett lags glass 2 stk og vindu fra ett fra 1978 må beregnes å skiftes på sikt.

Utvendig - Dører
• Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.
• Det er påvist andre avvik:
Dører med ett lags glass har varmetap og man kan forvente punktering i skyvedør på sikt.
Konsekvens/tiltak
• Dører må justeres.
• Andre tiltak:
Det er utett mellom karm og dørblad på bi-inngangsdør.
Overvåke dører og eventuelt gjøre tiltak.

Utvendig - Balkonger, terrasser og rom under balkonger
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
• Flisene har bom (hulrom under) eller er løse.
Alder på membran har oversteget sin garanti tid, det er bom, løse skifer og løse fugemasse mellom skifer. Rekkverk har for lav høyde.
Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
• Det må foretas lokal utbedring.
• Tidspunkt for utskiftning av tettesjikt/membran nærmer seg ut ifra alder på dagens tekking.

Utvendig - Utvendige trapper
• Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
• Det er avvik:
Det er en del løse steinfliser, løse fuger og sprekker i trapper og stien.
Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.
• Tiltak:
• Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens

forskriftskrav.
En del naturstein i trapper og stie må ordnes.

Utvendig - Andre utvendige forhold
Råte i vindu og det har vært lekkasje tidligere.
Konsekvens/tiltak
• Tiltak:
Utvendig bod bør oppgraderes/renoveres noe.

Innvendig - Rom Under Terreng
• Det er påvist andre avvik:
Yttervegger i U et, er oppsatt med sort papp mot mur, stendere, isolasjon, plast og panel
Denne konstruksjonen er objektiv sett å betrakte som en risiko for skjulte skader.
Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:
Overvåke konstruksjonen.

Innvendig - Innvendige trapper
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
Eldre teppe i trinn.
Konsekvens/tiltak
• Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
Teppe bør skiftes.

Tekniske installasjoner - Vannledninger
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
Konsekvens/tiltak
• Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

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

Tekniske installasjoner - Ventilasjon
• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.
Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.
• Ventilasjonsløsningen må utbedres.
El-vifte på våtrom må etableres.

Tekniske installasjoner - Varmtvannstank
• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år
Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men

ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

Tomteforhold - Fuktsikring og drenering
• Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
Konsekvens/tiltak
• Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

Kjøkken - Etasje 1 - Kjøkken 2 - Overflater og innredning
• Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.
Eldre kjøkken med bruks slitasje.
Konsekvens/tiltak
• Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.
Det er skade i benkeplaten.

Bygningsdeler som har fått TG3:
Våtrom - Etasje 1 - Bad - Generell
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
Badet er i bruk.
Konsekvens/tiltak
• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.
• Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

Grunnet alder på badet må det renoveres.

Kjøkken - Underetasje - Kjøkken - Avtrekk
• Det er registrert avvik med avtrekk.
Det er lite/ingen avtrekk fra kjøkkenviften.
Konsekvens/tiltak
• Ventilatoren må skiftes.

Våtrom - Underetasje - Bad - Generell
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
Konsekvens/tiltak
• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.
• Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

Våtrom - Underetasje - Vaskerom - Generell
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
Konsekvens/tiltak
• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.
• Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
Innvendig - Etasjeskille/gulv mot grunn
Etasjeskillere (gulv mellom etasjer) er ikke en del av det som undersøkes

i tilstandsrapporten. Det er derfor ikke utført målinger eller analyser av etasjeskillere.

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

Det viser til tegninger fra 1979 at det er hybelrom med tekjøkken og bad i sokkeletasjen. Det er ikke godkjent soverom i hybeldelen. Det er egen inngang fra utsiden samt tilkomst innvendig fra hybel til hoveddel. Det er krav om forsvarlige radonnivåer i utleieboliger. Er det ikke gitt opplysninger om at selger har kunnskap om eiendommens randonnivå, vil kjøper overta risikoen for radonnivået i boligen/utleieenheten. For mer informasjon se https://dsa.no/radon

Energi og oppvarming

Energimerking

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

Oppvarming

Varmekabler i gulv på bad i 1. etasje og i underetasjen.

Økonomi

Felleskostnader

Inkluderer: Det gjøres oppmerksom på at sameiet kun drives i "enkel form". Det vil si at det ikke avholdes felles møter, årsmøter og det betales ingen fast månedlig kostnad.

Vedlikehold utføres på dugnad og/eller fordeler kostnad for dette i henhold til eierbrøk

20.09.2001 - Dokumentnr: 14423 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 1
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 1/2
Bestemmelser om tilleggsdel, se under servitutter.
Gjelder seksjon nr. 1 OG 2

Kommunale avgifter

Kr 19 384,-pr. 2025

Fastdel renovasjon: kr. 2 256,88,-
Restavfall 240 liter: kr.5 244,38,-
Fastdel vann: kr.2 292,26,-

Stipulert vann: kr. 2 659,88,-
Fastdel avløp: kr. 3 135,62,-
Stipulert avløp: kr. 3 795,2,-

Totalt: kr. 19 384,-

Andre utgifter

Følgende kostnader knyttet til boligen:

- Årlig bygningsforsikring
- Alarm
- Kabel-tv/internett

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

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 181 526,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 4 726 102,- pr. 2023
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 827 kvm (Eiertomt)

Felles eiet tomt. Tomten er naturlig fordelt mellom seksjonene. Denne seksjonen har hagen vendt mot sør og vest. Det er fellesareal ved trappeoppgang til boligene og foran begge garasjene.

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

Boligen har en attraktiv beliggenhet i et rolig og barnevennlig område på Øvre Vaulen. Her bor du med kort vei til barnehager, skoler, Hetlandshallen og et bredt utvalg av servicetilbud. I nærområdet finner du også flotte turområder som Sørmarka, Vaulen og Vannassen – perfekt for både hverdagsturer og helgeutflukter. Området har gode bussforbindelser til både Stavanger, Sandnes og Forus, noe som gjør det enkelt å komme seg rundt.

Offentlig kommunikasjon

Gode bussforbindelser.

Skoler og barnehager

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

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger byggemelding for oppføring av eiendommen datert 08.09.1964.

Det foreligger midlertidig brukstillatelse for eiendommen datert 25.01.1980. Midlertidig brukstillatelse dokumenterer at boligen lovlig kan brukes, men at det gjenstår arbeider før ferdigattest kan utstedes. For å kunne søke om ferdigattest må det gjennomføres følgende tiltak på eiendommen:

Attest fra byingeniøren.
Planering av tomt.

Det gjøres oppmerksom på at det ikke utstedes ferdigattest for ikke-avsluttede byggesaker/ byggemeldinger som er fra før 1998.

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

Det foreligger byggetillatelse for tilbygg av en leilighet med følgende vilkår: Balkongens lengde må reduseres med ca. 1 meter mot øst. Utvendig røkpipe må sløyfes. Evt. plasseres innvendig i hjørne. Det må anordnes forskiftsmessig lysisolasjon mellom leilighetene, datert 07.02.1979.

Det foreligger byggetillatelse for ark mot nord må utføres med takvinkel 27 grader, datert 05.07.1985.

Det foreligger tegninger på oppføring av utvendig bod i hagen fra 1987.

Det foreligger tegninger datert 30.01.1979. Det er følgende avvik:
Hobbyrom er innredet som soverom. Det gjøres særlig oppmerksom på at bruksendring fra tilleggsdel (hobbyrom) til hoveddel (soverom) er søknads pliktige tiltak.
Disponibelt rom i hovedetasjen er i dag innredet som garderobe. Det er innlemmet en altan inn i boligen som i dag er innredet som soverom. Det foreligger ingen dokumentasjon på dette.

Tekjøkken er fjernet i stuen i kjeller til fordel for større stue. Brensel og matbod i kjeller er tatt bort til fordel for større bod. Dette er ikke søknadspliktige tiltak.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.

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

I reguleringsplan "Auklend" - ID 472 - datert 15.08.1964 er eiendommen er regulert til boliger og offentlig trafikkområde.

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

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

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

1103/18/282/1:
20.10.1943 - Dokumentnr: 2955 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:1103 Gnr:18 Bnr:68
Rettighetshaver: Knr:1103 Gnr:18 Bnr:69
Rettighetshaver: Knr:1103 Gnr:18 Bnr:70
Overført fra: Knr:1103 Gnr:18 Bnr:282
Gjelder denne registerenheten med flere

20.09.2001 - Dokumentnr: 14423 - Erklæring/avtale
Denne seksjon har tilleggsdel - areal. 1 OG 2
Gjelder denne registerenheten med flere

Legalpant

Kommunen har legalpant som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. De øvrige seksjonseierne i sameiet har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for krav som følger av sameieforholdet, typisk vil dette gjelde felleskostnader.

Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på seksjonen. Legalpant til kommunen har prioritet foran legalpant til sameiet.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

Det opplyses om at ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, jf. eierseksjonsloven § 23. Seksjoner som eies av nærstående eller via firma teller med.

Etter lov om eierseksjoner § 31, er sameierne overfor sameiets kreditorer ansvarlige etter sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet legalpanterett i den enkelte eierseksjon på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

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 tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

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

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

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

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

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

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: 1,00% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 51 900,-
Grunnpakke Hus kr. 4 900,-
Markedspakke Basis inkl. trykket salgsoppgave kr. 24 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Rabatt vederlag/provisjon kr. 14 000,-
Rabatt vederlag/provisjon kr. 7 000,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 37 590,-

Samlet skal selger betale kr. 123 180,- 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 12. juni 2025

Ansvarlig megler

Thomas Birkeland, Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 91155429

Meglerforetaket

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

Vedlegg

Dalsetveien 38G

Dalsetveien 38G

Nabolaget Nordre Vaulen - vurdert av 106 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Vaulen skole (1-7 kl.) 726 elever, 37 klasser	**9 min** 0.7 km
Steinerskolen Stavanger (1-10 ... 173 elever, 11 klasser	**8 min** 0.7 km
Auglend skole (1-10 kl.) 487 elever, 31 klasser	**21 min** 1.8 km
Kristianslyst skole (8-10 kl.) 500 elever, 31 klasser	**9 min** 0.8 km
Hinna skole (8-10 kl.) 273 elever, 23 klasser	**6 min** 2.8 km
Hetland videregående skole 570 elever, 21 klasser	**6 min** 0.5 km
Jåttå vgs. avdeling Hinna 330 elever, 26 klasser	**6 min** 3.1 km

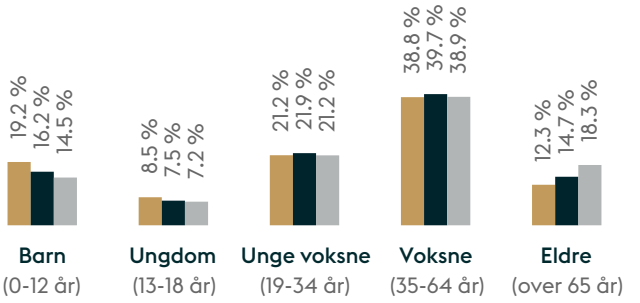
Offentlig transport

Dalsetveien Linje 11	**2 min** 0.2 km
Mariero stasjon Linje L5	**21 min** 1.8 km
Stavanger stasjon Linje F5, L5	**12 min** 5.8 km
Stavanger Sola	**18 min**

Barnehager

Vannassen barnehage (1-5 år) 34 barn	**6 min** 0.5 km
Steinerbarnehagen Bukkene Brus... 54 barn	**8 min** 0.7 km
Tyrihans barnehage (1-5 år) 53 barn	**10 min** 0.7 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Nordre Vaulen	1 374	535
Stavanger/Sandnes	229 178	103 563
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet

Veldig trygt 92/100

Kvalitet på skolene

Veldig bra 83/100

Naboskapet

Godt vennskap 69/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss

Sport

Hetlandshallen	6 min
Hetland v.g.skule	6 min
24/7 Mariero	8 min
CrossFit Centrum Hillevåg	21 min

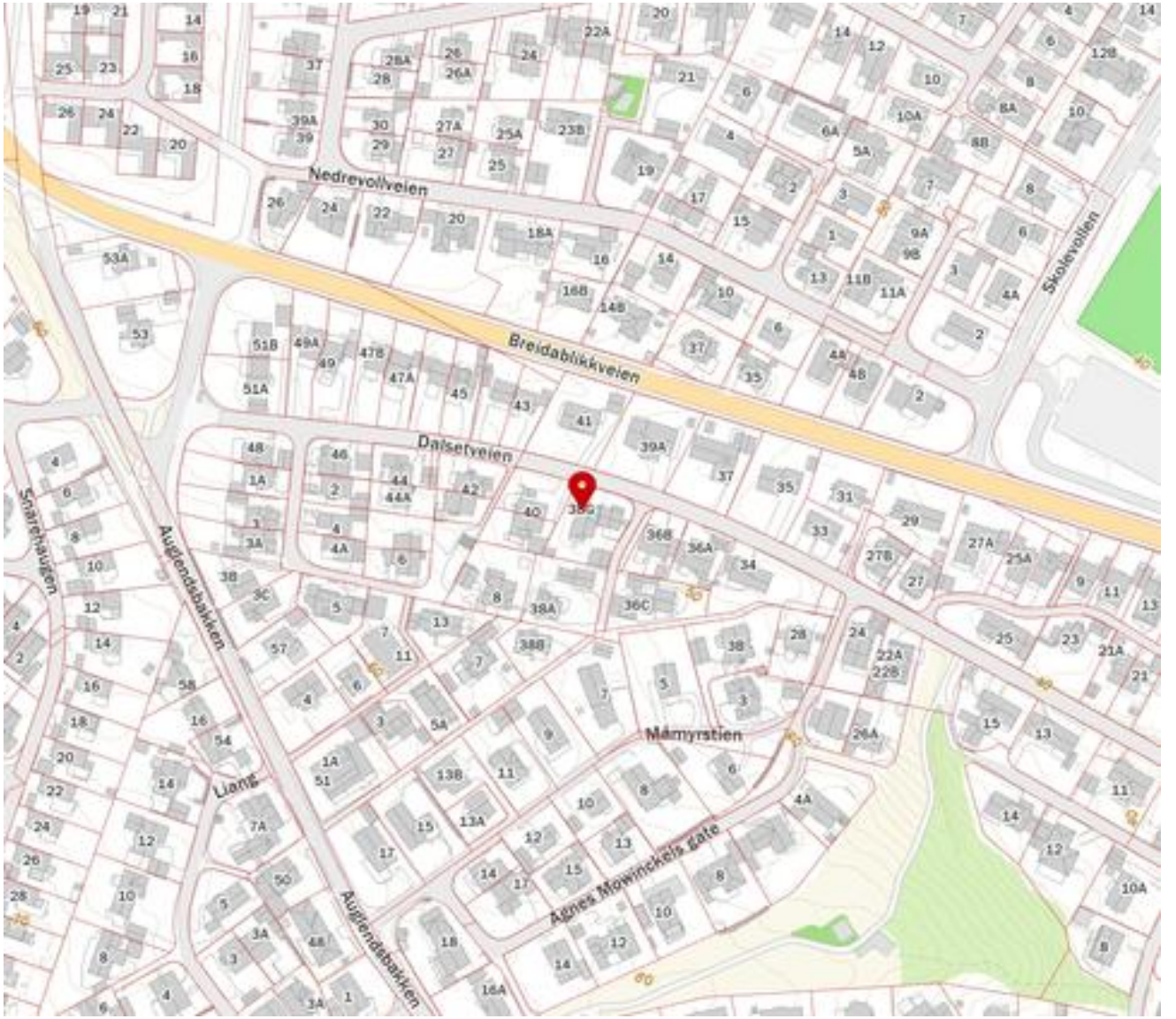
«Polig, trygt, nærhet til både skog og sjø.»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 92/100

Matvareutvalg
Stort mangfold 92/100

Støynivået
Lite støynivå 90/100



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

Tilstandsrapport

Tomannsbolig
Dalsetveien 38 G, 4018 STAVANGER
STAVANGER kommune
gnr. 18, bnr. 282, snr. 1

Sum areal alle bygg: BRA: 211 m² BRA-i: 183 m²



Befaringsdato: 06.06.2025 **Rapportdato:** 06.06.2025 **Oppdragsnr.:** 20178-2177 **Referansenummer:** RF3585

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

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

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets 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.

Rapportansvarlig

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

Dalsetveien 38 G, 4018 STAVANGER
Gnr 18 - Bnr 282
1103 STAVANGER

Sæve Takst AS
Kjerrbergtunet 54
4051 SOLA

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.

Dalsetveien 38 G, 4018 STAVANGER
Gnr 18 - Bnr 282
1103 STAVANGER

Sæve Takst AS
Kjerrbergtunet 54
4051 SOLA

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

Tomannsbolig - Byggeår: 1965

UTVENDIG Gå til side

Taktekking består av betongstein som ligger bra uten mangler av enkeltstein. Undertak består erfaringsmessig av sutaksplater, strø og lekter. Kontroll ble foretatt fra bakkenivå.
Renner og nedløp i plast, luftehatter og beslag i sink, fabrikatet har en tendens til å lekke i skjøter. Jevnlig rensing av renner anbefales.
Det var oppholdsvær på befaringsdagen og ingen tegn til lekkasje.
Bindingsverk i tre med plater, plast, isolasjon, asfaltplater, lekter med lufting og stående kledning.
Takkonstruksjonen med lufting og ingen tegn til fukt.
Vinduer 1 et, fra 2009-2009 og 2014.
Vinduer kjeller med ett og to lags glass fra byggeåret, 1978 og 2009.
Noe justeringer må alltid beregnes alt etter årstid.
Hoveddør i teak utførelse, malt bi-inngangsdør med ett lags glass, skyvedør fra 1982 og terrassedør fra 2009 er i malt utførelse. Noe justeringer må alltid beregnes alt etter årstid.
Terrasse på ca 19 m2 med membran, skiferstein og rekkverk.
Trapper i betong med naturstein og rekkverk i stål, samt natursteins stier på langs av boligen.

INNVENDIG Gå til side

Det er laminat, tepper, og malt betong gulv, tapetserte, overmalte, panelte vegger og hvite takplater, panel i tak. De fleste gulv er fra 2025 og delvis innvendig malt.
Hulltaking er utført i hjørne stue U et, og helt tørt.
Trapper fra byggeåret med teppe i trinn og rekkverk.
Innvendige dører i ok stand, noe justeringer må alltid beregnes alt etter årstid.

VÅTROM Gå til side

Bad 1 et:
Varme/fliser på gulv med sokkelflis, malte vegger og hvite takplater.
Eik seksjon med vask og speilskap på vegg. Hvit wc og dusjkabinett som fører vannet direkte ned i gulv. Naturlig avtrekk ut i vegg. Ingen synlig membran å se ned i eldre stålsluk og ingen oppbrettskant i dør terskelen. Det er ingen fall på gulv til sluk.
Hulltaking er utført i vegg fra soverom bak blandebatteri dusj og helt tørt.

Bad U et:
Varme/fliser på gulv , tapetserte overmalte vegger og hvite takplater. Hvit seksjon med vask/benk og speil på vegg. Hvit wc og dusjkabinett med rørføring direkte ned i gulv. Naturlig avtrekk ut i tak. Ingen synlig membran å se ned i eldre soilsluk med fall på gulv til sluk. Det er fra topp slukrist til topp dør terskel god høyde.
Hulltaking er utført i vegg fra stue bak blandebatteri dusj og helt tørt.

Vaskerom U et:
Det er malt betong gulv, malt betong/panel på vegger og malt panel i tak. Utslagsvask i stål med opplegg for vaskemaskin. Naturlig avtrekk ut i vegg. VB på 198 liter alder ukjent med stoppekrane.
Eldre stålsluk støpt ned i gulv med fall på gulv til sluk. Ingen membra på gulv vaskerom. Hulltaking er ikke utført da vannrør er utenpå liggende.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkken U et, i hvit utførelse med laminert benkeplate og stålvask.
Det er plass til komyr, liten oppvaskmaskin. Fliser på vegg over benk.
Kjøkkenvifte med rør ut på bad og ut over tak. Det er montert water guard på vann inntak.

Kjøkken 1 et, i eik utførelse med eik laminert benkeplate og stålvask.
Det er plass til komfyr, oppvaskmaskin og kjøleskap. Fliser på vegg over benk. Kjøkkenvifte med rør ut over tak.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannrør i kobber fra byggeåret.
Avløpsrør i støpejern og PVC.
Kjøkkenvifte med rør ut over tak og naturlig avtrekk på våtrom.
Varmtvannsbereder på 198 liter fra byggeåret med stoppekrane.
Automatsikringer i el skap og kontroll av anlegget fra 2021.
Boligen har røykvarslere og brann slokking apparat.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Boligen oppført på stabil byggegrunn. Ingen tegn til setninger eller skjevheter
Drenering er ikke synlig for kontroll. Fuktsikring i form av platoon plast er ikke synlig på utsiden.
Grunnmur i betong, Fuktsikring i form av platoon plast er ikke synlig på utsiden.
Terrenget er med liten avrenning ifra boligen.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Tomannsbolig

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

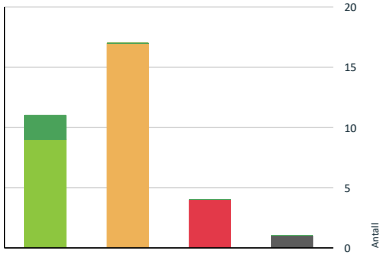
Kjeller er ikke etter tegninger.

Dalsetveien 38 G, 4018 STAVANGER
Gnr 18 - Bnr 282
1103 STAVANGER

Sæve Takst AS
Kjerrbergtunet 54
4051 SOLA

Sammendrag av boligens tilstand

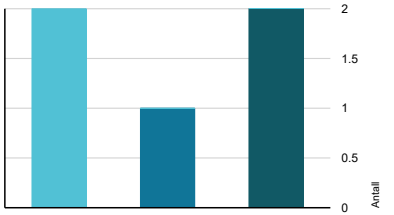
Fordeling av tilstandsgrader



TG0: Ingen avvik
TG1: Mindre eller moderate avvik
TG2: Avvik som ikke krever tiltak
TG2: Avvik som kan kreve tiltak
TG3: Store eller alvorlige avvik
TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Oppdraget er et salg via megler. Egenerklæring datert den 03.06.2025 er lest og kontrollert.

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- **Våtrom > Etasje 1 > Bad > Generell** Gå til side
- **Kjøkken > Underetasje > Kjøkken > Avtrekk** Gå til side
- **Våtrom > Underetasje > Bad > Generell** Gå til side
- **Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Generell** Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Taktekking** Gå til side
- **Utvendig > Nedløp og beslag** Gå til side
- **Utvendig > Veggkonstruksjon** Gå til side
- **Utvendig > Vinduer** Gå til side
- **Utvendig > Dører** Gå til side
- **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** Gå til side
- **Utvendig > Utvendige trapper** Gå til side
- **Utvendig > Andre utvendige forhold** Gå til side
- **Innvendig > Rom Under Terreng** Gå til side
- **Innvendig > Innvendige trapper** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Vannledninger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

- **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg** Gå til side
- **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** Gå til side
- **Kjøkken > Etasje 1 > Kjøkken 2 > Overflater og innredning** Gå til side

Dalsetveien 38 G, 4018 STAVANGER
Gnr 18 - Bnr 282
1103 STAVANGER

Sæve Takst AS
Kjerrbergtunet 54
4051 SOLA

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG

Byggeår
1965

Kommentar
Boligen ble påbygget i 1979, 1985 og seksjonert i 2001 til vertikaldelt bolig

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekking består av betongstein som ligger bra uten mangler av enkeltstein. Undertak består erfaringsmessig av sutaksplater, strø og lekter. Kontroll ble foretatt fra bakkenivå.

Årstall: 1985 **Kilde:** Offentlig informasjon

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

TG 2 Nedløp og beslag

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

Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
- Det er påvist andre avvik:

Det er rust i sløysrenner på taket.

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

Overvåke sløysrenner, eventuelt skifte dem på sikt.

TG 2 Veggkonstruksjon

Bindingsverk i tre med plater, plast, isolasjon, asfaltplater, lekter med lufting og stående kledning.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
- Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.

Det er råte i vindski bord til høyre for terrassen.
Brystvegg over terrasse med malingsavflassing og begynnelse til råte i enkelt bord.

Konsekvens/tiltak
- Råteskadet trekledning må skiftes ut.
- Musesperre må etableres.



Det er råte i vindski bord til høyre for terrassen.
Brystvegg over terrasse med malingsavflassing og begynnelse til råte i enkelt bord.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen med lufting og ingen tegn til fukt.





Tilstandsrapport

TG 2 Vinduer

Vinduer 1 et, fra 2009-2009 og 2014.
Vinduer kjeller med ett og to lags glass fra byggeåret, 1978 og 2009. Noe justeringer må alltid beregnes alt etter årstid.

Årstall: 2012 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Vinduer med ett lags glass 2 stk og vindu fra ett fra 1978.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Vinduer med ett lags glass 2 stk og vindu fra ett fra 1978 må beregnes å skiftes på sikt.

TG 2 Dører

Hoveddør i teak utførelse, malt bi-inngangsdør med ett lags glass, skyvedør fra 1982 og terrassedør fra 2009 er i malt utførelse. Noe justeringer må alltid beregnes alt etter årstid.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.
• Det er påvist andre avvik:

Dører med ett lags glass har varmetap og man kan forvente punktering i skyvedør på sikt.

Konsekvens/tiltak
• Dører må justeres.
• Andre tiltak:

Det er utett mellom karm og dørblad på bi-inngangsdør.
Overvåke dører og eventuelt gjøre tiltak.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse på ca 19 m2 med membran, skiferstein og rekkverk.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
• Flisene har bom (hulrom under) eller er løse.

Alder på membran har overstiget sin garanti tid, det er bom, løse skifer og løse fugemasse mellom skifer. Rekkverk har for lav høyde.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
• Det må foretas lokal utbedring.
• Tidspunkt for utskiftning av tettesjikt/membran nærmer seg ut ifra alder på dagens tekking.

TG 2 Utvendige trapper

Trapper i betong med naturstein og rekkverk i stål, samt natursteins stier på langs av boligen.

Vurdering av avvik:
• Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
• Det er avvik:

Det er en del løse steinfliser, løse fuger og sprekker i trapper og stien.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.
• Tiltak:
• Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.

En del naturstein i trapper og stie må ordnes.

TG 2 Andre utvendige forhold

Utvendig bod.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Råte i vindu og det har vært lekkasje tidligere.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Utvendig bod bør oppgraderes/renoveres noe.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Det er laminat, tepper, og malt betong gulv, tapetserte, overmalte, panelte vegger og hvite takplater, panel i tak. De fleste gulv er fra 2025 og delvis innvendig malt.

Årstall: 1985 **Kilde:** Egenerklæring

TG IU Etasjeskille/gulv mot grunn

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

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Hulltaking er utført i hjørne stue U et, og helt tørt.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Yttervegger i U et, er oppsatt med sort papp mot mur, stendere, isolasjon, plast og panel
Denne konstruksjonen er objektiv sett å betrakte som en risiko for skjulte skader.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Overvåke konstruksjonen.

Dalsetveien 38 G, 4018 STAVANGER
Gnr 18 - Bnr 282
1103 STAVANGER

Sæve Takst AS
Kjerrbergtunet 54
4051 SOLA

Tilstandsrapport



Hulltaking er utført i hjørne stue U et, og helt tørt.

TG 2 Innvendige trapper

Trapper fra byggeåret med teppe i trinn og rekkverk.

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

Eldre teppe i trinn.

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

Teppe bør skiftes.

TG 1 Innvendige dører

Innvendige dører i ok stand, noe justeringer må alltid beregnes alt etter årstid.

VÅTROM

ETASJE 1 > BAD

TG 3 Generell

Varme/fliser på gulv med sokkelflis, malte vegger og hvite takplater. Eik seksjon med vask og speilskap på vegg. Hvit wc og dusjkabinett som fører vannet direkte ned i gulv. Naturlig avtrekk ut i vegg. Ingen synlig membran å se ned i eldre stålsluk og ingen oppbrettskant i dør terskelen. Det er ingen fall på gulv til sluk.

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

Badet er i bruk.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.
• Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

Grunnet alder på badet må det renoveres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Ingen synlig membran å se ned i eldre stålsluk.



Grunnet alder på badet må det renoveres.

ETASJE 1 > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er utført i vegg fra soverom bak blandebatteri dusj og helt tørt.



Hulltaking er utført i vegg fra soverom bak blandebatteri dusj og helt tørt.

UNDERETASJE > BAD

TG 3 Generell

Varme/fliser på gulv , tapetserte overmalte vegger og hvite takplater. Hvit seksjon med vask/benk og speil på vegg. Hvit wc og dusjkabinett med rørføring direkte ned i gulv. Naturlig avtrekk ut i tak. Ingen synlig membran å se ned i eldre soilsluk med fall på gulv til sluk. Det er fra topp slukrist til topp dør terskel god høyde.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

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

Grunnet alder, mangel på membran og det er brukt gulvlister på bad.

Konsekvens/tiltak

• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.
• Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

Badet må renoveres og skifte til pvc sluk.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Ingen synlig membran å se ned i eldre soilsluk.



Badet må renoveres og skifte til pvc sluk.

UNDERETASJE > BAD

TG 1 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Hulltaking er utført i vegg fra stue bak blandebatteri dusj og helt tørt.



Hulltaking er utført i vegg fra stue bak blandebatteri dusj og helt tørt.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 3 **Generell**

Det er malt betong gulv, malt betong/panel på vegger og malt panel i tak. Utslagsvask i stål med opplegg for vaskemaskin. Naturlig avtrekk ut i vegg. VB på 198 liter alder ukjent med stoppekrane. Eldre stålsluk støpt ned i gulv med fall på gulv til sluk. Ingen membra på gulv vaskerom.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.
• Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Vaskerom uten membran på gulv.



Eldre soilsluk støpt ned i gulv.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Hulltaking er ikke utført da vannrør er utenpå liggende.

Dalsetveien 38 G, 4018 STAVANGER
Gnr 18 - Bnr 282
1103 STAVANGER

Sæve Takst AS
Kjerrbergtunet 54
4051 SOLA

Tilstandsrapport



Hulltaking er ikke utført da vannrør er utenpå liggende.

KJØKKEN

ETASJE 1 > KJØKKEN 2

TG 2 **Overflater og innredning**

Kjøkken 1 et, i eik utførelse med eik laminert benkeplate og stålvask. Det er plass til komfyr, oppvaskmaskin og kjøleskap. Fliser på vegg over benk. Kjøkkenvifte med rør ut over tak.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Eldre kjøkken med bruks slitasje.

Konsekvens/tiltak

• Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

Det er skade i benkeplaten.

ETASJE 1 > KJØKKEN 2

TG 1 **Avtrekk**

Kjøkkenvifte med rør ut i vegg/tak.

UNDERETASJE > KJØKKEN

TG 1 **Overflater og innredning**

Kjøkken U et, i hvit utførelse med laminert benkeplate og stålvask. Det er plass til komyr, liten oppvaskmaskin. Fliser på vegg over benk. Kjøkkenvifte med rør ut på bad og ut over tak. Det er montert water guard på vann inntak.

UNDERETASJE > KJØKKEN

TG 3 **Avtrekk**

Kjøkkenvifte med avtrekk ut på bad og opp i tak?

Vurdering av avvik:

• Det er registrert avvik med avtrekk.

Det er lite/ingen avtrekk fra kjøkkenviften.

Konsekvens/tiltak

• Ventilatoren må skiftes.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Det er lite/ingen avtrekk fra kjøkkenviften.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 **Vannledninger**

Vannrør i kobber fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 **Avløpsrør**

Avløpsrør i støpejern og PVC.

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

TG 2 **Ventilasjon**

Kjøkkenvifte med rør ut over tak og naturlig avtrekk på våtrom.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.
• Ventilasjonsløsningen må utbedres.

El-vifte på våtrom må etableres.

TG 2 **Varmtvannstank**

Varmtvannsbereder på 198 liter fra byggeåret med stoppekrane.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.



Varmtvannsbereder på 198 liter fra byggeåret med stoppekrane.



Stoppekrane.

TG 2 Elektrisk anlegg

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den 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.

Automatsikringer i el skap og kontroll av anlegget fra 2021.

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.
   1965

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Samsvarserklærng ligger under dokumenter i rapporten.

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? 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 Det anbefales en elektrisk kontroll av anlegget, da anlegget er 60 år gammelt. Kostnadsestimatet gjelder kun for selve kontrollen. Anlegget er skjult, og som bygningssakkyndig har jeg ikke kompetanse til å vurdere det elektriske i detalj. Det kan derfor påløpe ytterligere kostnader dersom det avdekkes feil eller behov for utbedringer ved kontroll.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Dalsetveien 38 G, 4018 STAVANGER
Gnr 18 - Bnr 282
1103 STAVANGER

Sæve Takst AS
Kjerrbergtunet 54
4051 SOLA

Tilstandsrapport



Automatsikringer i el skap fra 2021.



Automatsikringer i el skap fra 2021.

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

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

Boligen har røykvarslere og brann slokking apparat.

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

Byggegrunn

Boligen oppført på stabil byggegrunn. Ingen tegn til setninger eller skjevheter

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Drenering er ikke synlig for kontroll. Fuktsikring i form av platoon plast er ikke synlig på utsiden.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

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

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur i betong, Fuktsikring i form av platoon plast er ikke synlig på utsiden.

TG 0 Terrengforhold

Terrenget er med liten avrenning ifra boligen.

Dalsetveien 38 G, 4018 STAVANGER
Gnr 18 - Bnr 282
1103 STAVANGER

Sæve Takst AS
Kjerrbergtunet 54
4051 SOLA

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

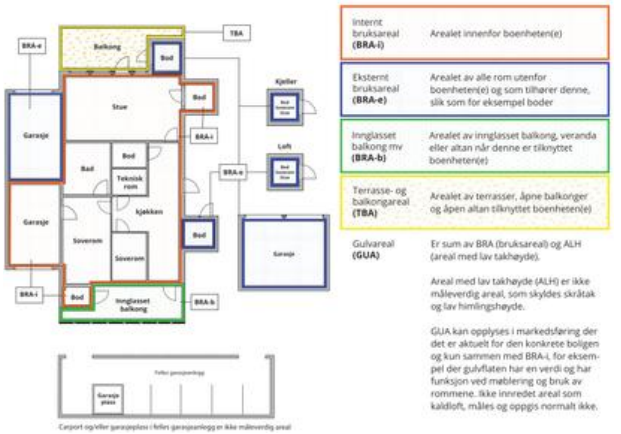
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser 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.

Dalsetveien 38 G, 4018 STAVANGER
Gnr 18 - Bnr 282
1103 STAVANGER

Sæve Takst AS
Kjerrbergtunet 54
4051 SOLA

Arealer

Tomannsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Etasje 1	97	12		109	19
Underetasje	86	16		102	
SUM	**183**	**28**			**19**
SUM BRA	**211**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje 1	Gang, Bad, Soverom, Soverom 2, Allrom/sov, Stue 2, Kjøkken 2, Trapperom	Bod utvendig	
Underetasje	Gang, Soverom, Kjøkken, Bad, Stue, Gang/trapp, Bod, Bod, Allrom, Vaskerom	Garasje	

Kommentar

Nye regler for areal måling for bolig fra 1.1.2024.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
Kommentar: Kjeller er ikke etter tegninger.

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:

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)
Tomannsbolig	177	6

Kommentar

Tomannsbolig — Arealmålinger er utført etter Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling av boliger -2014. Det er en garasje på 16 m2 og utvendig bod på 12 m2.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
06.6.2025	Ingve Sæve	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1103 STAVANGER	18	282		1	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Dalsetveien 38 G

Hjemmelshaver
Grøtte John

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Vertikaldelt bolig fra 1965 med 1 et, delvis innredet U et, og garasje plassert i Dalsetveien 38 G i Stavanger kommune. Boligen ble seksjonert i 2001 til vertikaldelt bolig . Det er innredet til hybel i U et, som ikke er godkjent i de kommunale instanser. Eiendommen er situert i et boligområde som er sentralt plassert, med nærhet til skole, barnehage, butikker og kort avstand til Stavanger sentrum.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Tomten er opparbeidet med betongtrapp, gressplen, terrasse og med hekk/rekkverk i nabo grense.

Tinglyste/andre forhold

Eiendommen er sjekket i eiendomsregisteret.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
4 250 000	2014

Dalsetveien 38 G, 4018 STAVANGER
Gnr 18 - Bnr 282
1103 STAVANGER

Sæve Takst AS
Kjerrbergtunet 54
4051 SOLA

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	04.06.2025		Gjennomgått		Nei
Kommunale dokumenter	04.06.2025		Gjennomgått		Nei
SAMSVARSERKLÆRING 2021	06.06.2025		Gjennomgått		Nei
SANERING OLJETANK 2025	06.06.2025		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	06.06.2025	
2	06.06.2025	
3	11.06.2025	

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 brannetekniske 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.

Dalsetveien 38 G, 4018 STAVANGER
Gnr 18 - Bnr 282
1103 STAVANGER

Sæve Takst AS
Kjerrbergtunet 54
4051 SOLA

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/RF3585

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

Grøtte, John	9578-5997-4-150881	2025-06-03 14:31:23

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
3. jun. 2025

Oppdragsnummer
43-0145/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Dalsetveien 38G, 4018 STAVANGER

Meglerfirma
Nordvik Stavanger

Selgere
John Grøtte

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
20. februar 2014

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 92829546
Forsikret i: Gjensidige

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: H2 Rør AS, september 2019 Nytt toalett, nytt dusjkabinett, tilkobling varmvannsbereder til leilighet inn på hoved bereder for huset. Frakoblet benkbereder leilighet. Ny hovedstoppekran montert. TK Rørleggerservice AS, mai 2025 Nye blandebatteri på bad, kjøkken, kjøkken leilighet, ny vask og blandebatteri vaskerom kjeller, Waterguard lekkasjestopper kjøkken 1. etg og kjøkken leilighet.

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

Eventuell kommentar: Ukjent hva som er gjort tidligere.

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

Eventuell kommentar: Kjenner ikke til det.

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Vinduer i huset er skiftet. usikker på dato, men rundt 2012. Gjort før min tid, men utført av fagmann. Ellers generelt vedlikehold som maling av huset.

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

Eventuell kommentar: Ukjent

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

Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Elektro Kompetanse AS, skiftet innmat i sikringsskap hovedleilighet og leilighet fra skrusikringer til jordfeilautomater. Utført 2021.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja

Når ble kontrollen utført? 2021

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

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Beskrevet under punkt 1.

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?
Ja

Beskriv: Det har tidligere vært oppvarming med oljefyring. Oljetank og daktank er demontert og fjernet. Anegget har ikke vært i bruk på ca 20 år. Frakobling og fjerning av oljetank og dagtank utført i april 2025 av firmaet NORVA. Arbeidsklarering og arbeidssertifikat foreligger.

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

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

Feil og mangler

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

Eventuell kommentar: Ukjent

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?
Ja

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

Eventuell kommentar: Delvis godkjent. Eldre plantegning stemmer delvis.

21.1 Er utleiedelen godkjent som egen boenhet hos bygningsmyndighetene?
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

Eventuell kommentar: Ukjent

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

Eventuell kommentar: Det er ikke nedgravd oljetank på eiendommen.

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

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

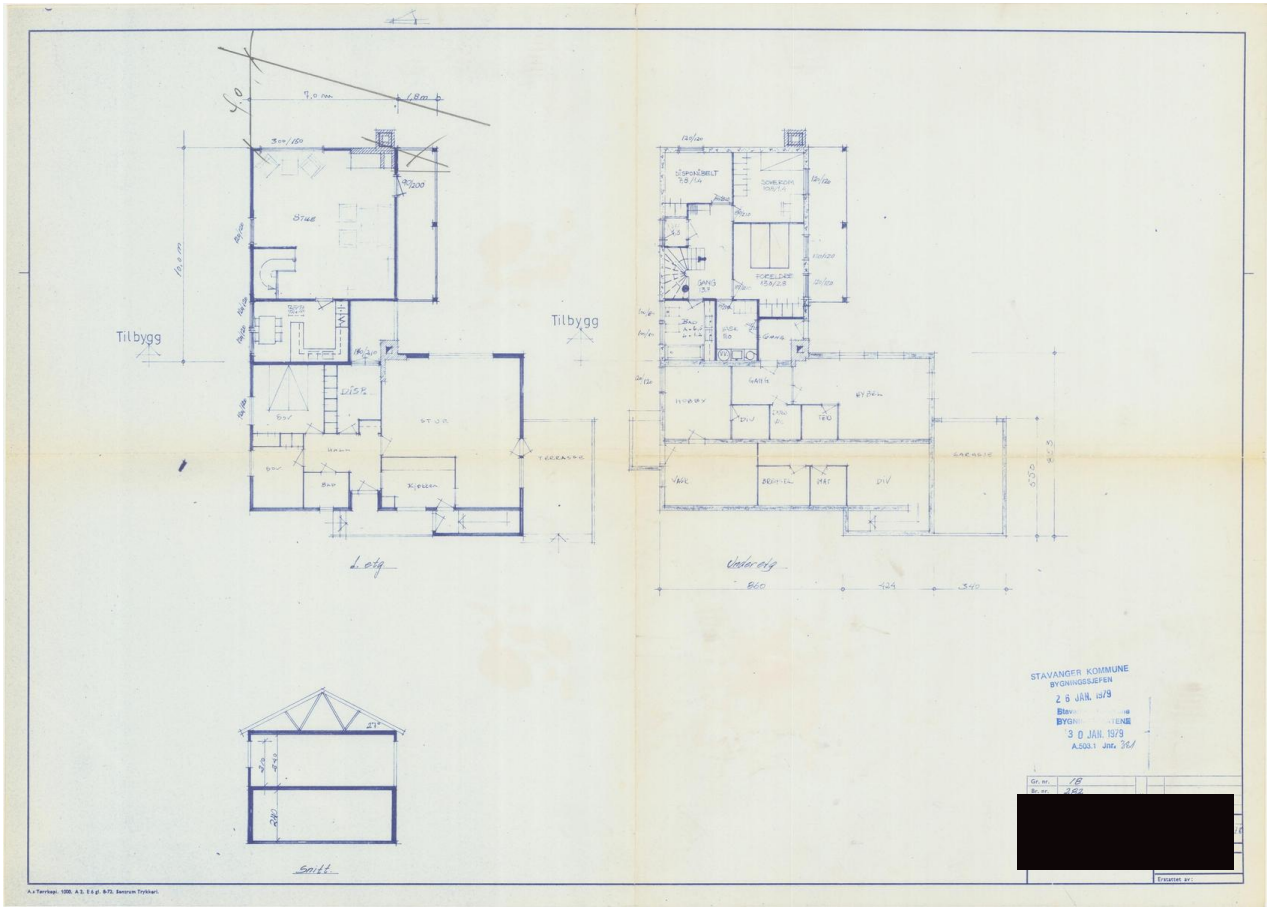
Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

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

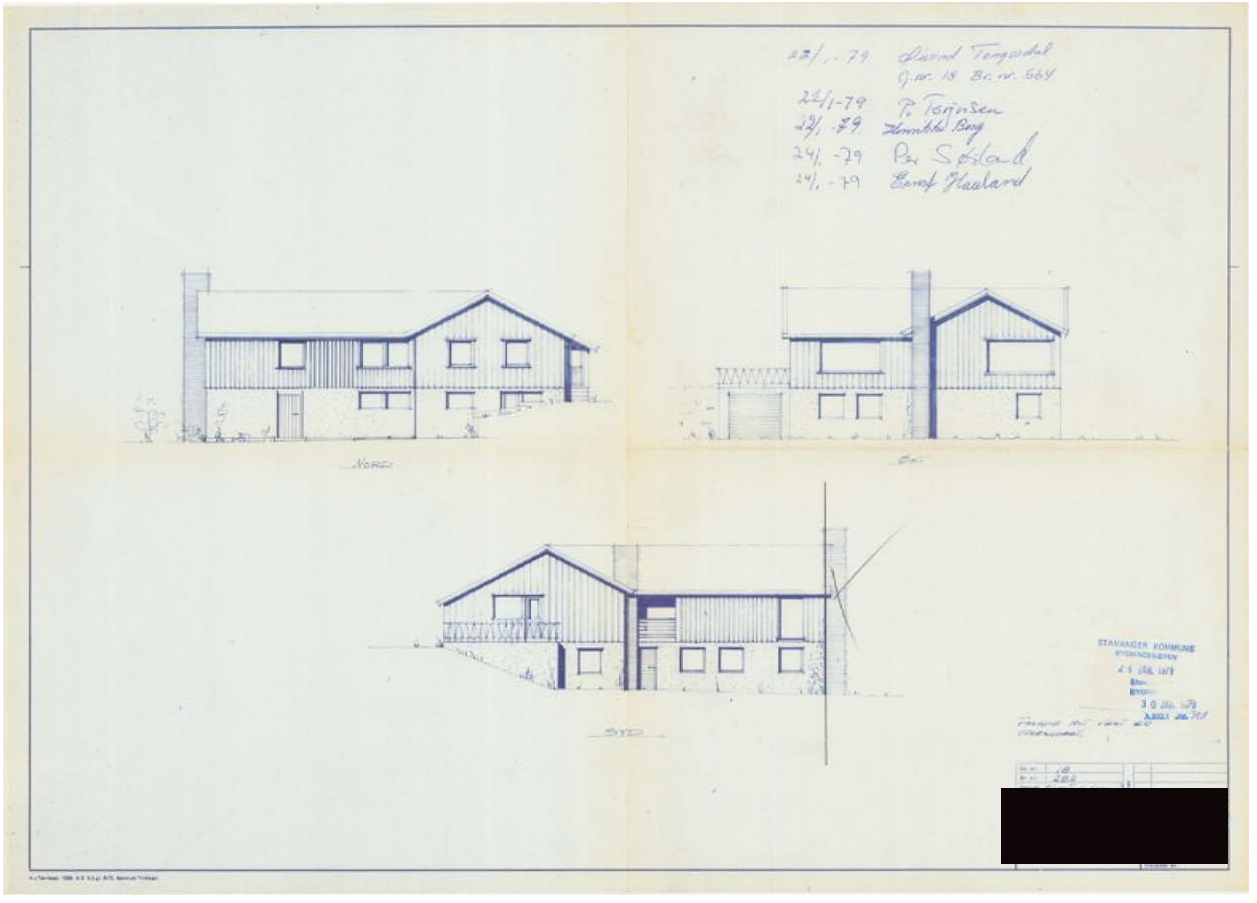
Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

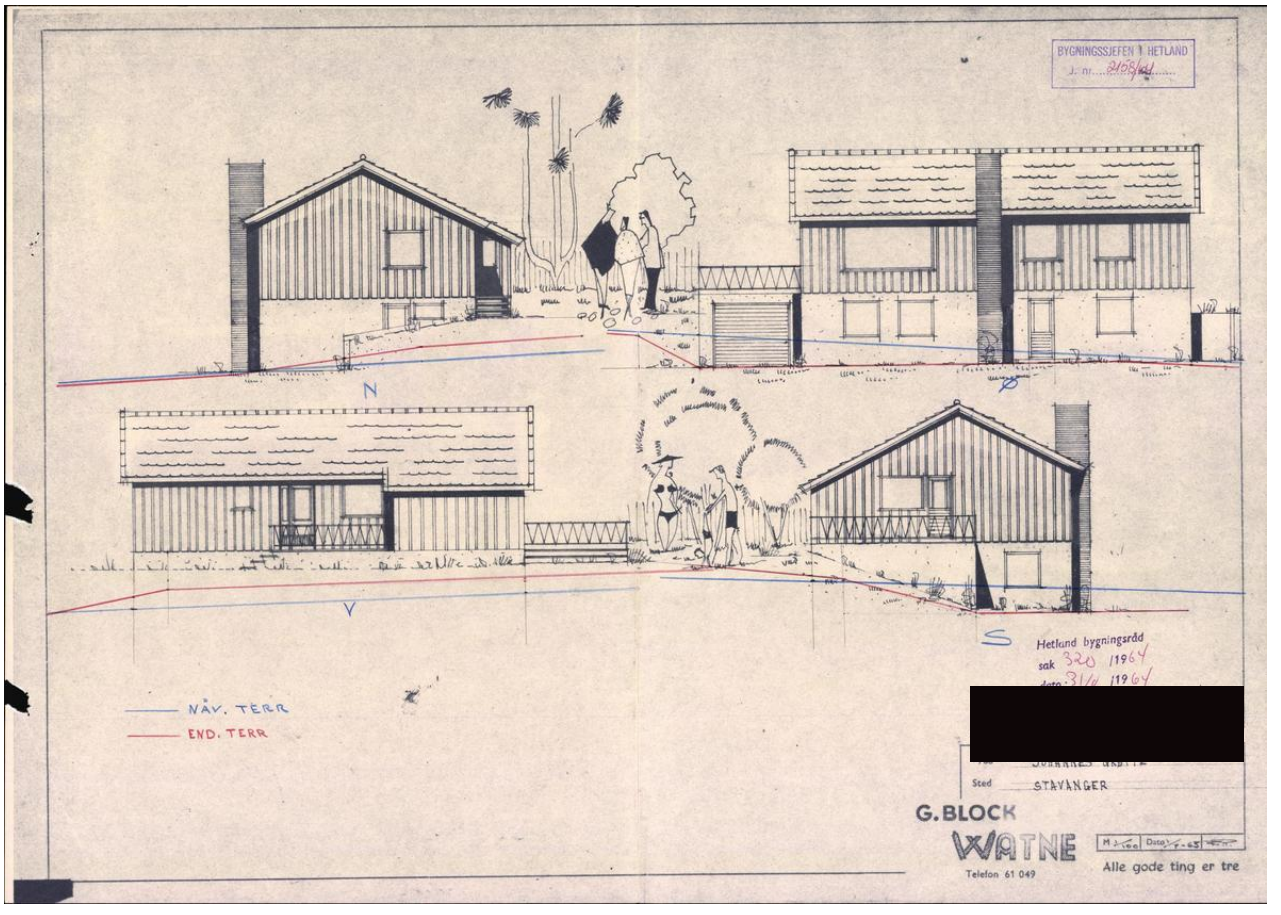
Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

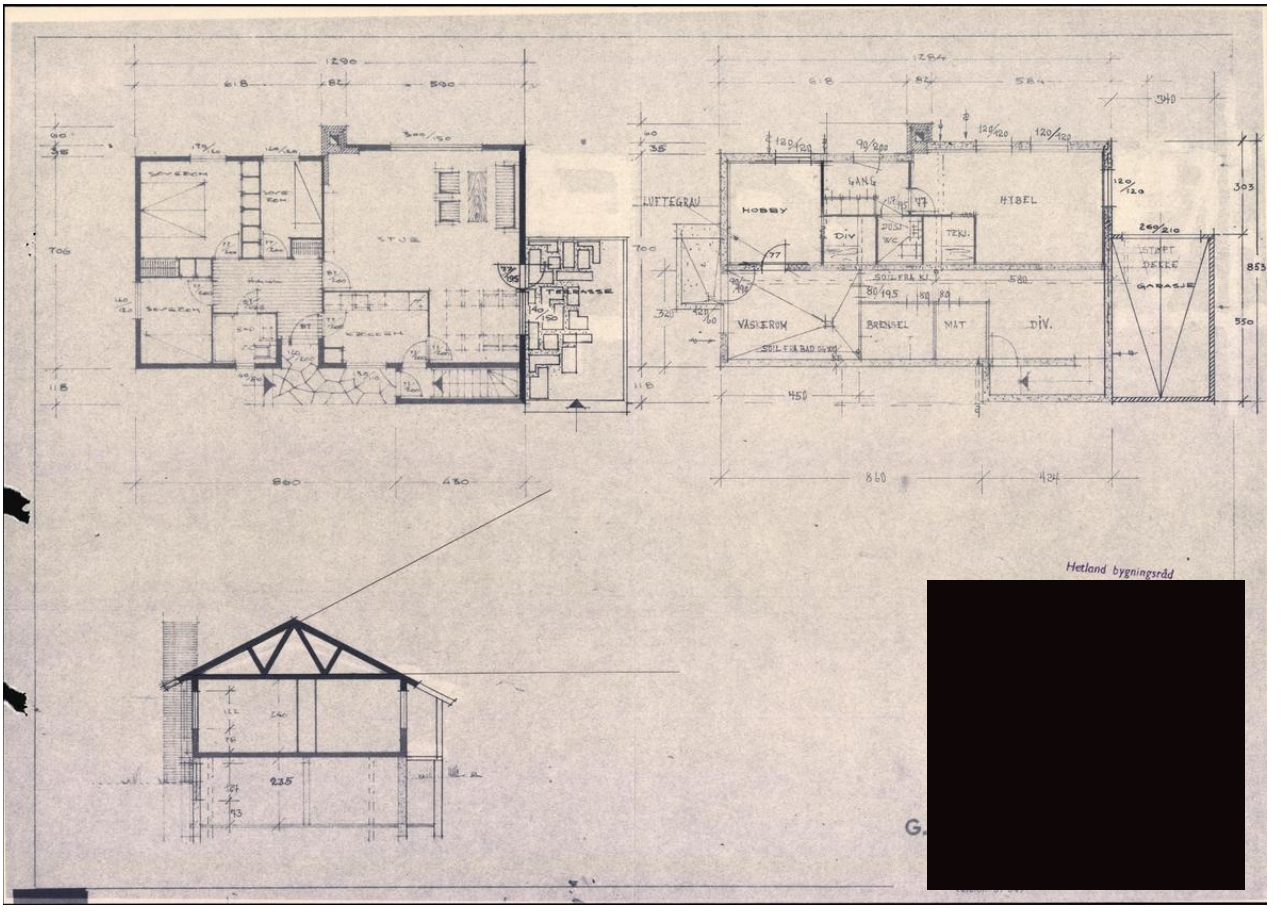
Oppdragsnummer: 43-0145/25



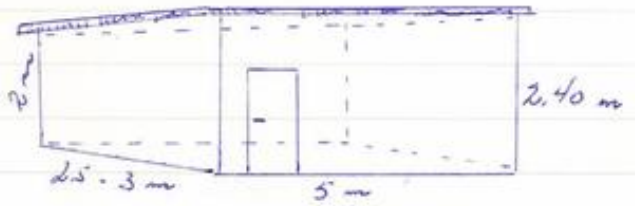
STAVANGER KOMMUNE
BYGNINGSSJEFEN
26 JAN. 1979
BYGNINGSTJENESTENE
30 JAN. 1979
A.503.1 Jnr. 361


23/. - 79 Øivind Tengesdal
Gnr. 18 Br.nr. 564
24/1-79 P. Torjussen
24/. -79 Hemmbild Berg
24/. -79 Per Stiland
24/. -79 Bernt Haaland
NORD
ØST
SYD
STAVANGER KOMMUNE
BYGNINGSRÅDET
[redacted]

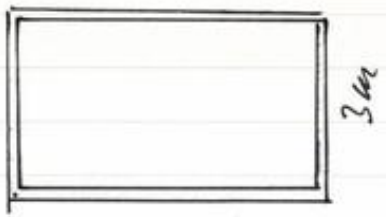

BYGNINGSSJEFEN I HETLAND
J. nr. 2108/64
N
Ø
V
S
NÅV. TERR
END. TERR
Hetland bygningsråd
sak 320 1964
Sted STAVANGER
G. BLOCK
WATNE
Telefon 61 049
Alle gode ting er tre


STUE
HOBBY
GANG
HYBEL
DIV.
VASKEROM
BRENSEL
MAT
DIV.
GARASJE
Hetland bygningsråd

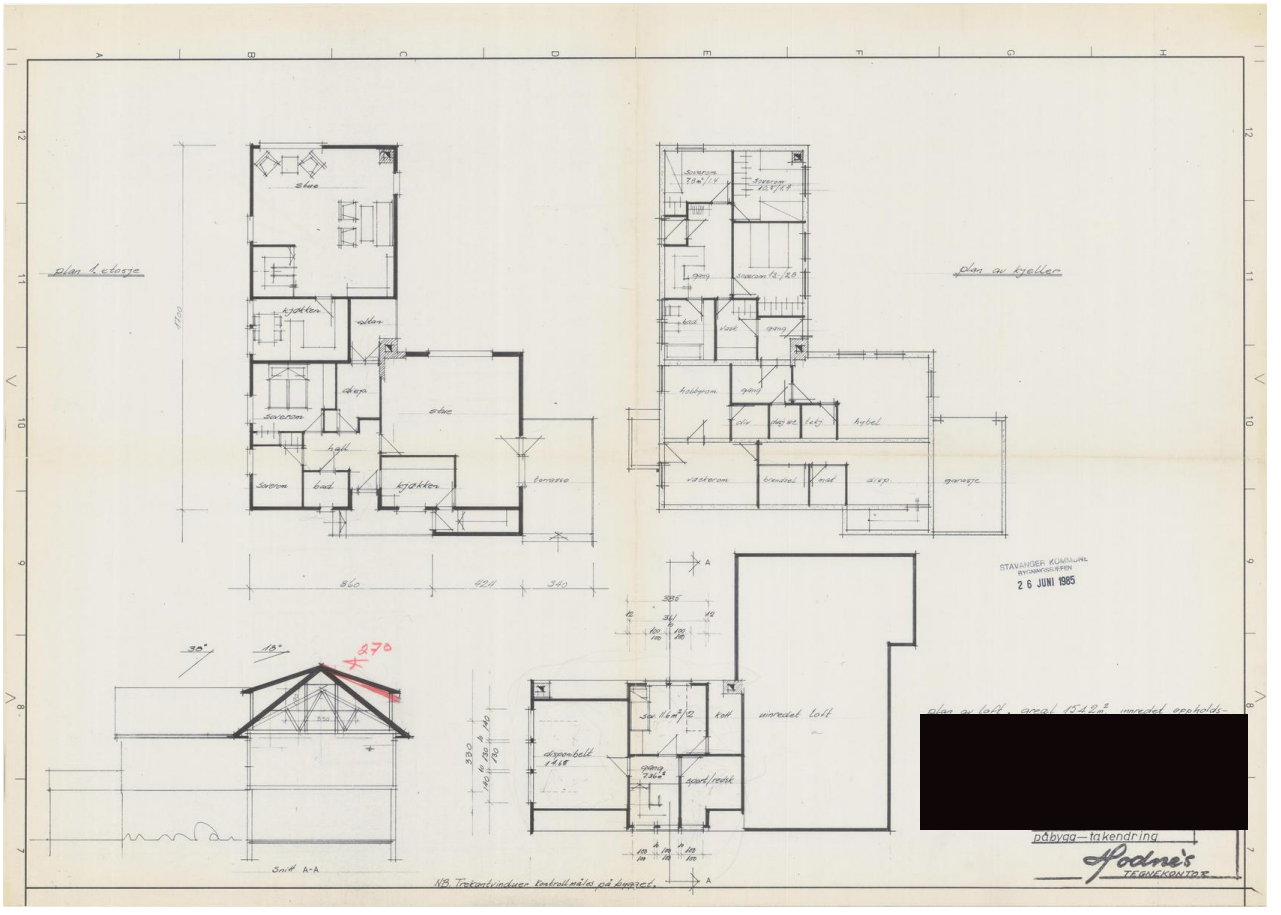
STAVANGER KOMMUNE
2 JUL 1987

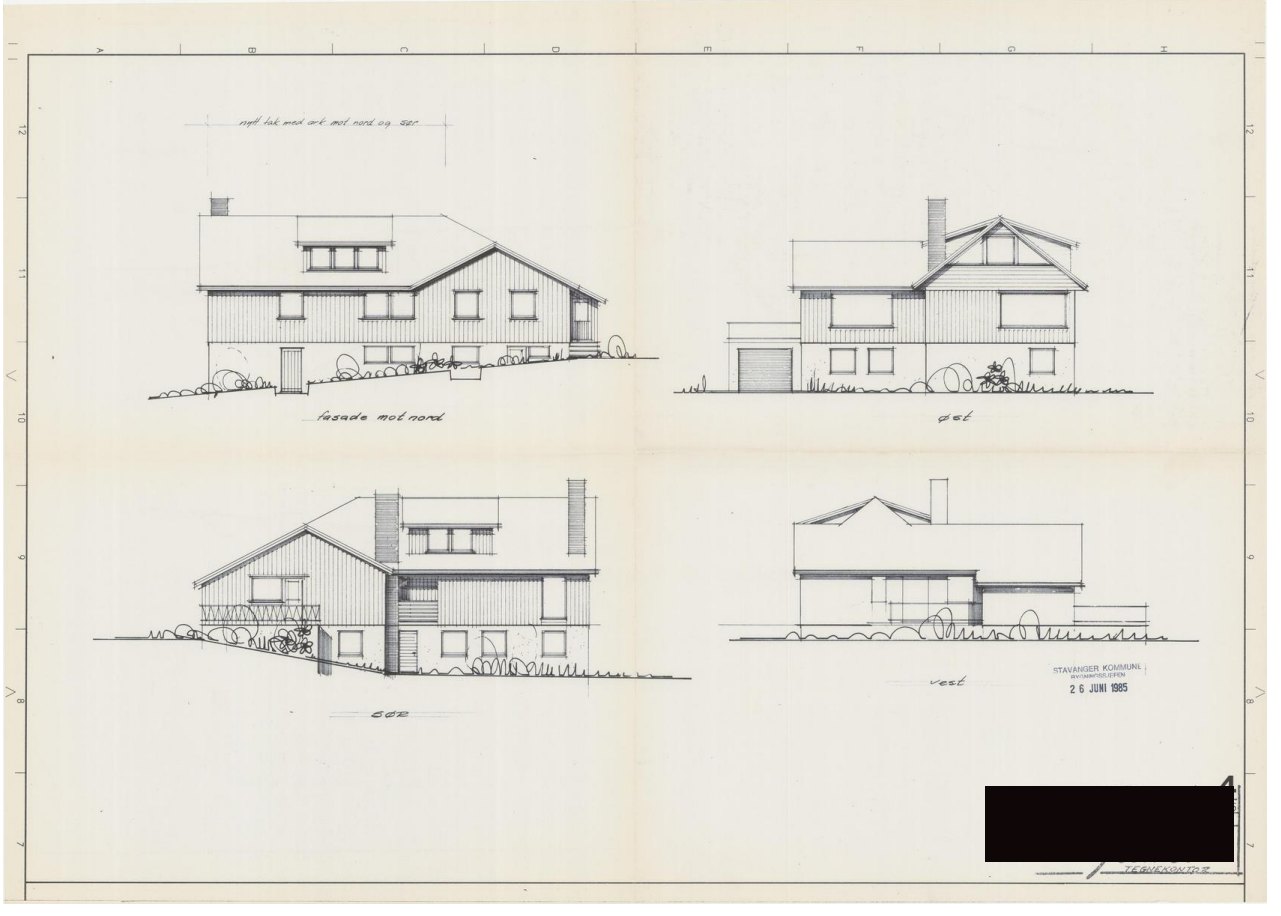


ca. 15 m²



ca. 5


plan 1 etasje
plan av kjeller
stue
kjøkken
soverom
hall
bad
terrasse
hybel
vaskerom
garasje
STAVANGER KOMMUNE
BYGNINGSSJEFEN
26 JUNI 1985
30°
18°
Snitt A-A
NB. Trekantvinduer kontrollmåles på byggets.
påbygg—takendring
Hodne's
TEGNEKONTOR


nytt tak med ark mot nord og sør
fasade mot nord
øst
sør
vest
STAVANGER KOMMUNE
BYGNINGSSJEFEN
26 JUNI 1985
TEGNEKONTOR

artutsnitt over
ar. 18 bnr. 282
Dalsetveien 38)
=1:1000 Areal=827m²
artref. 0-22

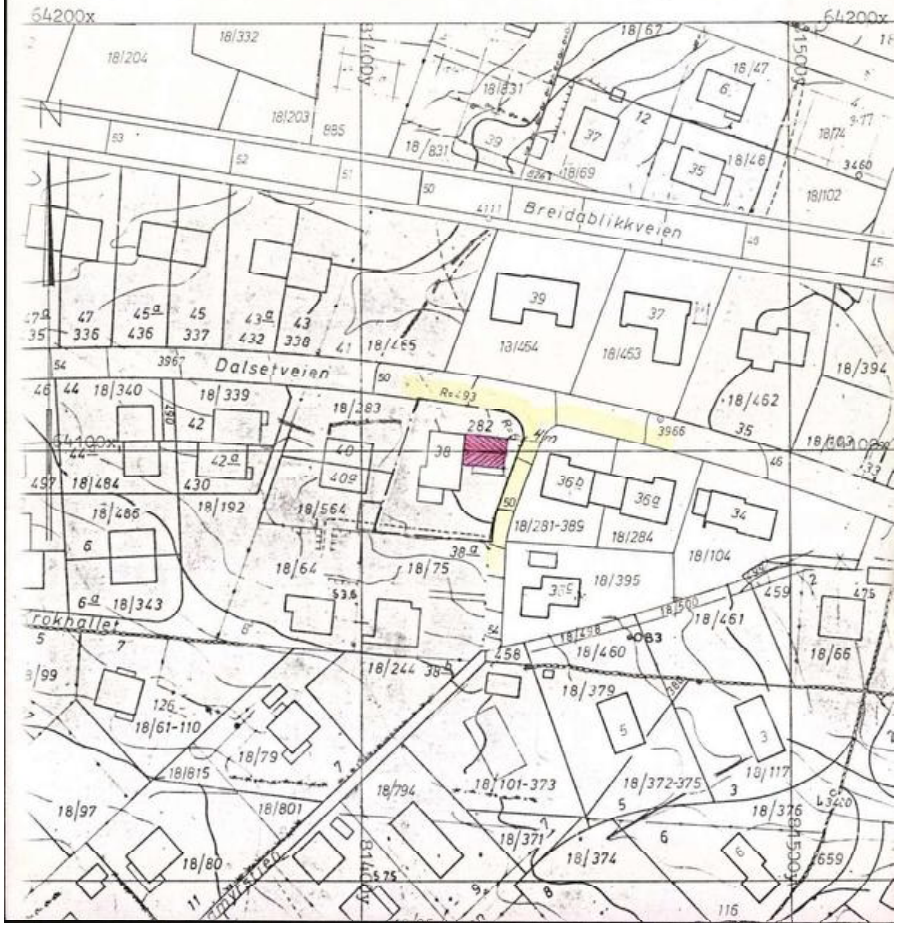
tavanger Oppmålingsvesen, 18.12.78

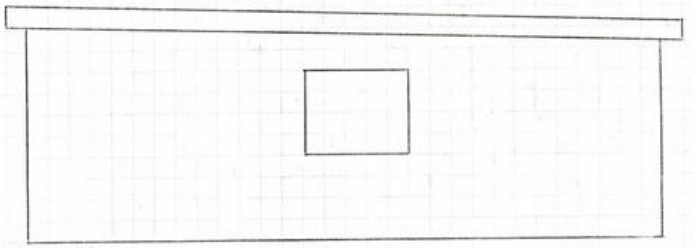
Odd Jan Larsen
avd.lød.

M.Jåtun Pedersen

STAVANGER KOMMUNE
BYGNINGSSJEFEN
26 JUNI 1985

Hjemmelshaver: Johannes Grøtte
18/464: Per Søiland
18/281,389: Ernst Håland
18/75 : Halfdan Jentoft Berg
18/564: Øivind Tengesdal
18/283: Per Torjussen

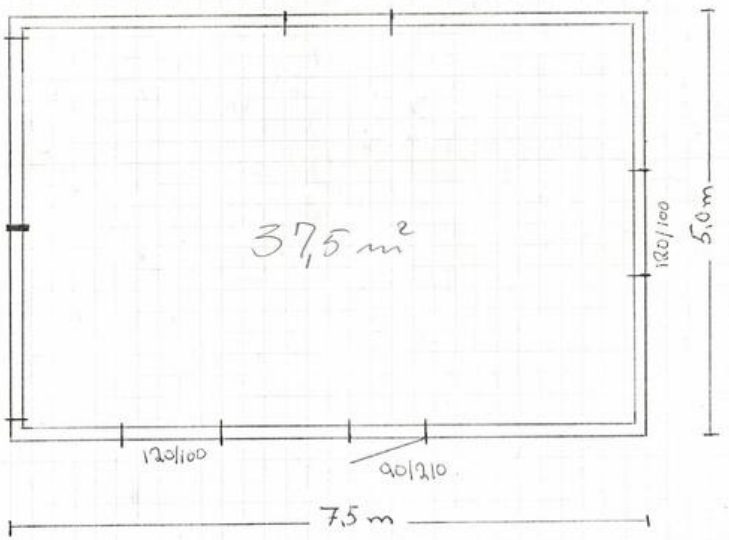




ØST

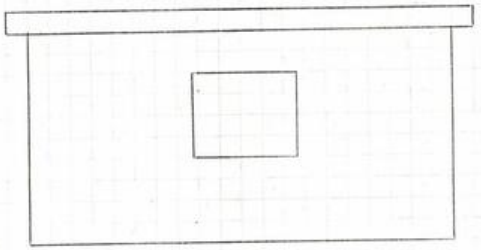
STAVANGER KOMMUNE
BYGNINGSSJEFEN
21 JAN. 1982

ØST
120/100



NORD

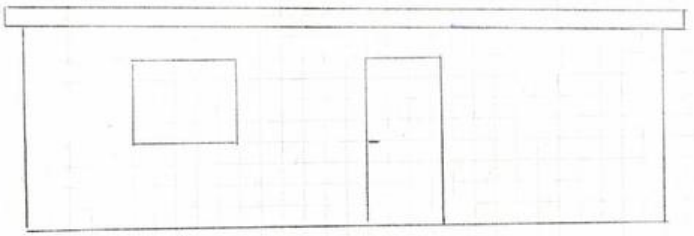
[redacted]



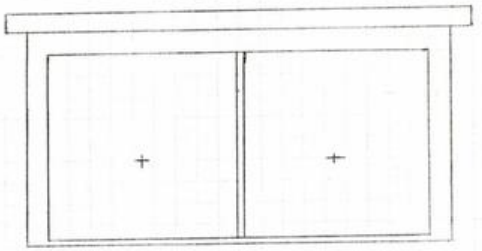
SØR

Stavanger Kommune
BYGNINGSETATENE
26 JAN. 1982
A.500.1 Jnr. 265

STAVANGER KOMMUNE
BYGNINGSSJEFEN
21 JAN. 1982



VEST



NORD

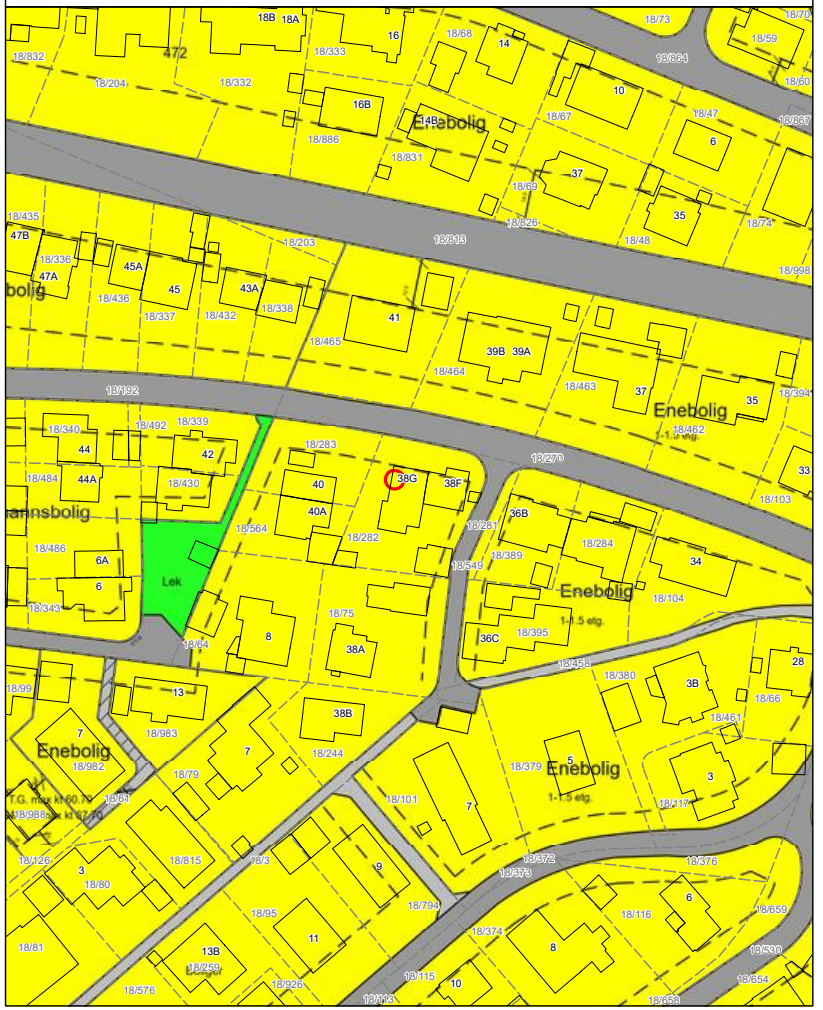
[redacted]

Reguleringsplan på grunnen

Adresse: Dalsetveien 38G, 4018 STAVANGER
Gnr/Bnr: 18/282/0/1
Dato: 2025-05-12
Målestokk: 1:1,000
Planident: 472
Ikrafttredelsesdato: 15.8.1964

Stavanger kommune

N



REGULERINGSVEDTEKT

TIL REGULERINGSPLAN 472 FOR KVALØYFELTET PÅ AUKLEND I HETLAND KOMMUNE

Vedtatt i kommunestyret 28.01.1964.
Approbert av departementet 15.08.1964 under forutsetning av at Breidablikkvegen og Auklendsvegen blir regulert i 13,5 m bredde dersom behovet for sykkelstier skulle tilsi dette.
*****

Området er oppdelt i:

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

§ 1

A. Tomter for offentlig bebyggelse.

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

§ 2

B. Offentlige parkområder.

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

§ 3

C. Tomter for butikker.

1 Bebyggelsen skal oppføres i en etasje uten takoppbygg. Bygningenes maksimale størrelse skal være 300 m².

2. Tomten tillates ikke inngjerdet. Det skal anvendes kantstein som begrensning mellom parkmessig behandlet del av tomten og areal for kjøre- og gangtrafikk.

3. 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.

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

§ 4

D. Tomter for åpen villamessig bebyggelse.

1. På tomtene forutsettes oppført eneboliger eller tomannsboliger slik planen viser. Bygningsrådet kan dog godkjenne oppføring av atriumshus i samsvar med kommunestyrets
vedtak.

2. Bebyggelsen skal være i 1-1½ etasje, og skal holdes så lavt at bygningene virker tiltalende i seg selv og i forhold til omgivelsene. Høyden fra terrenget til hovedgesims må ikke overstige 5,2 m, og ingen gavlvegg må være høyere enn 8,0 m. For enetasjes bygg må høyden fra terreng til hovedgesims ikke overstige 4 m, og for eneboliger i kjede 3,5m.

3. Bygningene skal ha sadeltak. Takvinkel skal være 30°, og taket skal tekkes med teglstein eller naturskifer. Det kan også, med bygningsrådets samtykke, anvendes flatt tak. Separate bygninger og grupper av bygninger kan dog med bygningsrådets samtykke gis annen takform og tekking.

4. Bebyggelsen skal plasseres innenfor de regulerte byggelinjer, og med møneretning som angitt på planen.

5. Ingen tomt må bebygges med mer enn 1/5 av nettoarealet + garasje, for atriumshus eller eneboliger i rekke dog inntil 120 m2 for hver boligseksjon.

6. Garasjer tillates kun oppført i én etasje med maksimal grunnflate 40 m². Garasjene må plasseres slik i forhold til våningshus og nabohus at det oppnås en god arkitektonisk virkning. Garasjene tillates sammenbygd med våningshuset uten at garasjens areal medregnes som bebygd areal, jfr. foregående punkt.

   Garasje med grunnflate ikke over 35 m² kan plasseres mot nabogrense og skal plasseres innenfor byggelinjen. 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. Plassering av garasje og tørkestativ anmeldes sammen med våningshus og må i hvert enkelt tilfelle godkjennes av bygningsrådet.

7. Ved byggeanmeldelse skal insendes kotert situasjonskart med nøyaktig angivelse av hvorledes tomten tenkes planert. Forstøtningsmur og markerte skråninger bør unngås.

8. Eventuell innhegning, forstøtningsmurer, garasjeinnkjørsel o.l. må for hvert kvartal eller for hvert gateløp utføres etter en av bygningsrådet godkjente plan.

9. Tomtene innhegnes fortrinnsvis med hekk- eller buskplantning og kantstein. Hvis gjerdet kommer til anvendelse skal dette være maksimum 65 cm høyt, eksklusive eventuelt støpt sokkel på 10 cm over ferdig gate. Gjerdene må i hvert enkelt tilfelle godkjennes av bygningsrådet etter at reguleringsvesenets uttalelse er innhentet. Eventuelle porter må ikke ha større høyder enn gjerdet, og utføres fortrinnsvis i samme materiale.

§ 5

E. Fellesbestemmelser.

1. Det tillates ikke industrielle anlegg, bensinstasjoner, verksteder og opplag bortsett fra felles garasjer eller andre spesielle anlegg som bare betjener beboerne i strøket, og som ikke medfører særlige ulemper.

2. Butikker kan ikke uten bygningsrådets samtykke innredes på andre steder enn der butikk er vist på planen.

3. Mot de samleveger som omgir det regulerte området tillates ikke inn- og utkjørsler. Tomter som ligger til disse veger skal planlegges med adkomst fra boligveger.

4. Transformatorkiosker skal legges bak byggelinjen, eventuelt i grøntbelte (friarealer) og bygningsrådet påser at de får en arkitektonisk tilfredsstillende utforming som harmonerer med boligbebyggelsen.

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

6. Farger på hus og gjerder skal godkjennes av bygningsrådet.

7. Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som virker sjenerende for området.

8. Fra bestemmelser i denne vedtekt kan bygningsrådet innenfor rammen av bygningsloven gi dispensasjon når spesielle forhold tilsier det.

9. Ved siden av disse vedtekter kommer bestemmelsene i bygningsloven og de alminnelige bygningsvedtekter for Hetland til anvendelse.

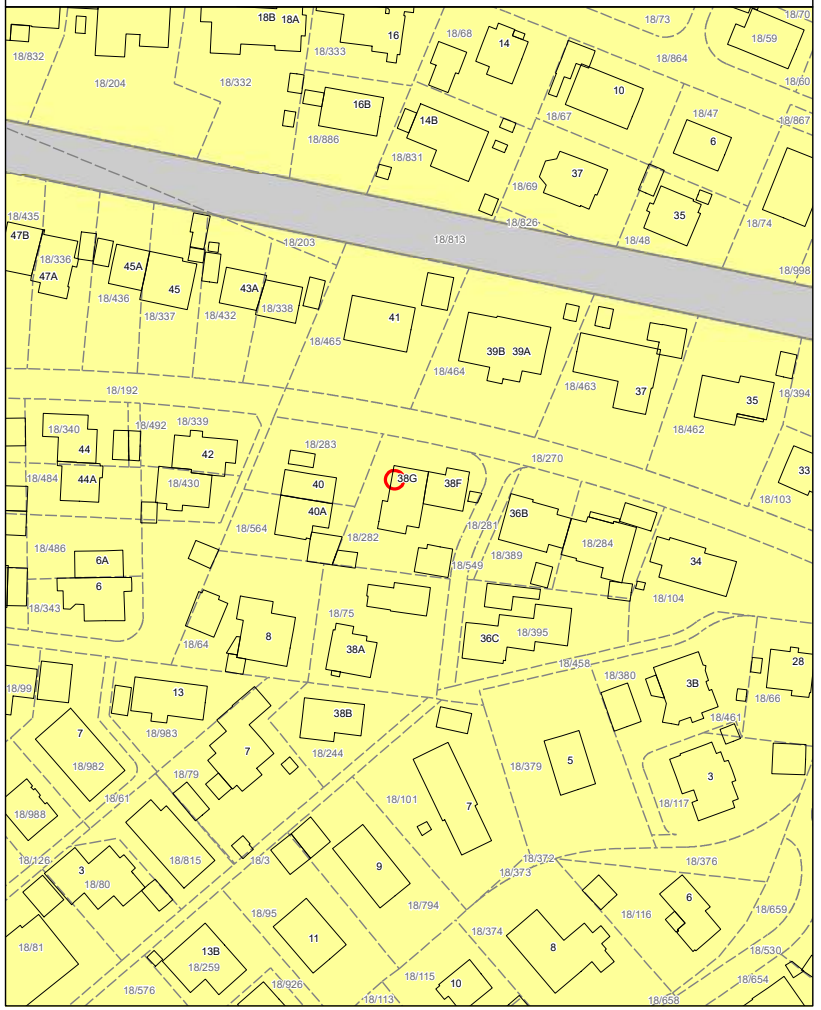
10. Etter disse vedtekter er trådt i kraft, er det ikke tillatt ved private servitutter å etablere forhold som strider mot vedtektene.

Kommuneplan

Adresse: Dalsetveien 38G, 4018 STAVANGER
Gnr/Bnr: 18/282/0/1
Dato: 2025-05-12
Målestokk: 1:1,000
Planident: KP 2023-2040
Ikrafttredelsesdato: 28.6.2024

Stavanger kommune

N

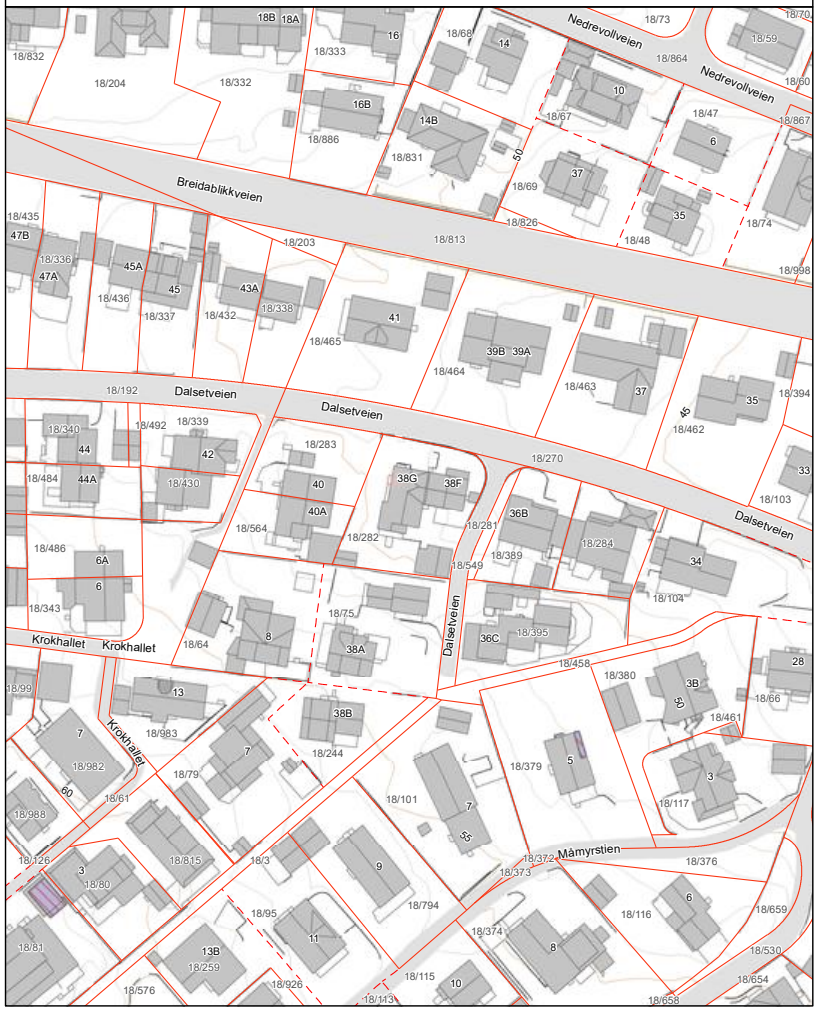


Grunnkart

Adresse: Dalsetveien 38G, 4018 STAVANGER
Gnr/Bnr: 18/282/0/1
Dato: 2025-05-12
Målestokk: 1:1,000

Stavanger kommune

N



Grunnkart

Adresse: Dalsetveien 38G, 4018 STAVANGER
Gnr/Bnr: 18/282/0/1
Dato: 2025-05-12
Målestokk: 1:1,000

Stavanger kommune

N





STAVANGER KOMMUNE
Sentralarkivet
Dato: 17 SEPT. 2001
G.nr. 01109566 Løpenr.
Avd. ..... Arkivkode .....

Eiendomskart med grenser

Adresse: Dalsetveien 38G, 4018 STAVANGER
Gnr/Bnr: 18/282/0/1
Dato: 2025-05-12
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 : 12.5.2025

Areal og koordinater:

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

Grensepunkt/Grenselinje

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Lengde	Grensepunkttype	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Radius
1	6537398.68498	311791.067157	Ikke spesifisert	28.07	Umerket		Terrengmålt	13	0
2	6537402.09413	311763.291534	Ikke spesifisert	14.59	Umerket		Terrengmålt	13	0
3	6537415.63526	311768.586017	Ikke spesifisert	18.43	Umerket		Terrengmålt	13	0
4	6537432.74711	311775.289988	Ikke spesifisert	20.08	Umerket		Terrengmålt	13	495.523
5	6537428.66	311794.888425	Ikke spesifisert	0.15	Umerket		Terrengmålt	13	0
6	6537428.6229	311795.031916	Ikke spesifisert	10.5	Umerket		Terrengmålt	13	6.018
7	6537420.33255	311799.003434	Ikke spesifisert	13.15	Umerket		Terrengmålt	13	0
8	6537408.38368	311793.605281	Ikke spesifisert	9.22	Umerket		Terrengmålt	13	30.092
9	6537399.55503	311791.168815	Ikke spesifisert	0.88	Umerket		Terrengmålt	13	0

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. 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. Vi besitter de nyeste markedsføringsverktøyene, for å gi boligen din maksimal eksponering.

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: 43-0145/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Dalsetveien 38G 4018 STAVANGER

Betegnelse: Gnr 18, bnr 282, snr 1 (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