NORDVIK

Dusaviktunet 12B

2 soverom | 71 kvm | Selveierleilighet



Velkommen til

Dusaviktunet 12B

Innhold

4 Nøkkelinformasjon
5 Planløsning
6 Bilder
13 Om boligen
23 Nabolagsprofil
24 Tilstandsrapport
45 Egenerklæringsskjema
51 Andre vedlegg
59 Kontaktinfo
62 Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
65 Forbrukerinformasjon om budgivning
66 Budskjema

Salgsoppgave produsert 07.05.2026

Nøkkelinformasjon



Innbydende endeleilighet med gode solforhold. 2 soverom og 2 uteplasser. Garasjeplass. Kort vei til sjø, tursti og buss.

Prisantydning	**3 800 000,-**
Omkostninger	**96 380,-**
Totalpris	**3 896 380,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**2 000,-**
BRA-i	**71 kvm**
Soverom	**2**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**1991**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort fortalt

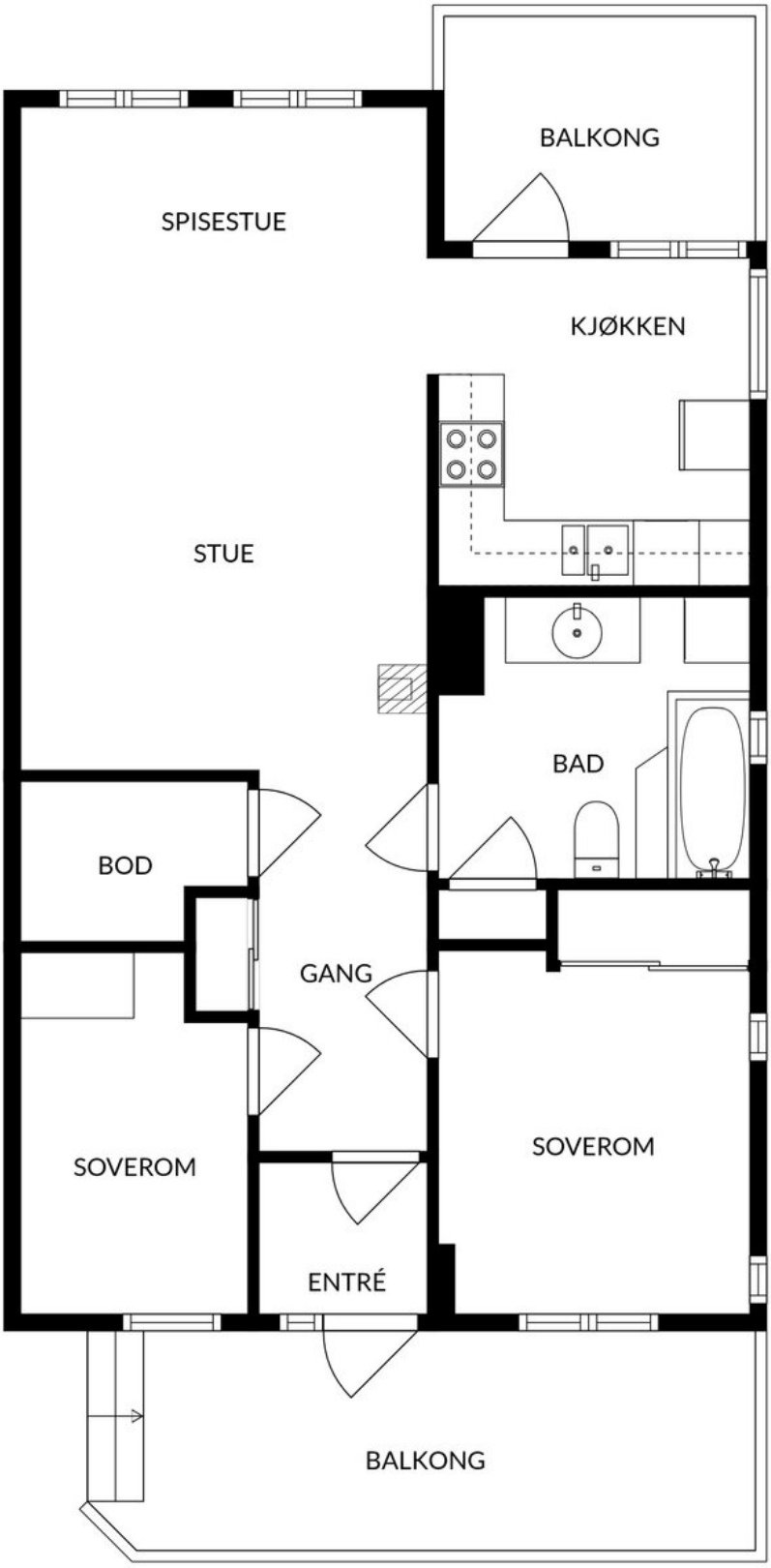
Innbydende og koselig endeleilighet med god planløsning, deilig romfølelse, store vindusflater og rikelig med sol. Leiligheten har medfølgende parkeringsplass, samt rikelig med oppbevaringsplass i både loftsrom med gulvareal på 30 kvm, innvendig bod og ekstern bod. Det er i tillegg to gode soverom, stort bad med badekar, og romslig stue med plass til både spisebord og sittegruppe. Stuen byr også på en deilig vedovn, og kjøkkenet har plass til frokostbord.

Solrike uteplasser på hver side av bygget
Nærhet til tursti langs sjøen og idylliske bademuligheter
Kort vei til kollektivtransport med hyppige avganger
10 min gange til dagligvarebutikk, apotek og take-away restaurant
God lagringsplass med loft med 30 kvm gulvareal i tillegg til to boder
Villavent

Velkommen til visning!

Planløsning

Underetasje
Total BRA: 6 kvm




















12 B











Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
43-0135/26

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Dusaviktunet 12B, 4029 STAVANGER
Gnr 31, bnr 78, snr 7 (ideell andel 1/1) i Stavanger kommune

Selger
Elise Gåsholt Jensen

Kjøpesum og omkostninger
3 800 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
95 000,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
96 380,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
109 380,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
3 896 380,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
3 909 380,- (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, inkl. evt. fellesgjeld. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
1991

Etasje
2

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 71 kvm
BRA-e: 6 kvm
Totalt BRA: 77 kvm
TBA: 12 kvm

Beskrivelse:

2. etasje:
BRA-i: 71 kvm. Entré, gang, stue, kjøkken, bad, to soverom og bod.
Total BRA: 71 kvm.
TBA: 12 kvm. Balkonger.

Underetasje:
BRA-e: 6 kvm. Ekstern bod.
Total BRA: 6 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på sameiets fellesareal, men disponeres av denne seksjonen. Sameiet kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.

Ikke målbare arealer:

Det er kaldloft med gulvareal på ca. 30 kvm som er isolert ned mot 2. etasje.

Solforhold
Gode solforhold på to uteplasser. Formiddagssol på fremsiden og dag- og kveldssol på balkong. Balkongen ligger sørvestvendt, og fremsiden er vendt mot nordøst.

Innhold
Boligen ligger i 2. etasje og har følgende planløsning:

2. etasje: Entré, gang, stue, kjøkken, to soverom, bad og bod.
Det er i tillegg kaldloft med gulvareal på ca. 30 kvm som er isolert ned mot 2. etasje, i tillegg til bod bak garasjeplassen på 6 kvm.

Standard
Romslig leilighet med god planløsning. Man kommer inn i entréen som består av vindfang med plass til oppheng av yttertøy og sko. Videre inn på gangen har man adkomst

til begge soverom, loftsrom, bad og bod, samt stuen i enden.

Stuen er av god størrelse og fremstår luftig grunnet de store vindusflatene. Her har man rikelig med plass til både sofagruppe og spisebord, og på kjøkkenet er det i tillegg plass til frokostbord. Stuen er i dag lysmalt med en mørkeblå kontrastvegg som passer fint parketten.

Like ved stuen har man utgang til balkongen, samt til kjøkkenet. Balkongen er på 6 kvm og byr på gode solforhold på dag- og kveldstid. Her er det god plass til utemøbler og grill, og flott grøntområde nedenfor. På fremsiden av boligen er det også en romslig uteplass med formiddagssol.

Kjøkkenet er godt utnyttet og består av hvite profilerte fronter og laminat benkeplate. Det er frittstående hvitevarer som vil medfølge handelen. Over benkeplaten er det backsplash av flis som gjør det enkelt å renholde, og over komfyren er det ventilator med avtrekk koplet til villaventanlegget i leiligheten.

Baderommet er av god størrelse og har flislagt gulv med varmekabler. Det er også flislagt rundt badekaret. Ellers er det frittstående toalett fra 2020, stort baderomsmøblement, samt opplegg til vaskemaskin. Også her er det avtrekk i taket koplet til villaventanlegget.

Parkering
Medfølger det garasje- eller biloppstillingsplass: Ja |
Oppgi detaljer om parkeringsplassen: Fast plass som følger med leiligheten. Plass nr 7, plassen er nr 2 på høyre side med en gang du har kjørt inn. Inkludert i prisen. Følger med portåpner og 2 nøkler til garasjedør, samt 1 nøkkel til bod som er plassert på samme sted som parkeringsplassen. Det er per i dag ikke elbillader installert, men det er mulighet for det. Da må styret i sameiet kontaktes.

Modernisering og påkostninger
Hvilke utbedringer, oppgraderinger eller påkostninger er gjort?: Ved overtakelse i 2017 blei alle vegg-flater malt. I 2020 ble det satt opp ny brannsikker plate bak vedovn, godkjent branntilsyn. Sameiet har montert pipehatter (i 2018?) på alle piper i sameiet. August 2025 ble alt utvendig treverk malt (hvitt og gråbeige) terrassebord på balkong og inngangsparti ble beiset samtidig. April 2026 ble tak og taklister i stue, kjøkken og bad malt hvitt. Sonen rundt badekaret ble malt i 2026. Ventilasjonsanlegget «Villavent» ble oppgradert i januar/februar 2022. Nytt toalett på badet 2020.

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?
Nei
Eventuell kommentar: Ny vaskeseksjon oppført i 2012, før jeg kjøpte

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, både faglært og ufaglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:
Blikkenslagerfirmaet Stavanger blikk utførte jobb med å montere pipehatter, og skifte av bly på alle pipene i sameiet i 2021/22. Sameiets styre har mer informasjon om dette. I desember 2019 hadde jeg branntilsyn og fikk bemerkning på at brannmuren bak vedovn ikke var godkjent. I januar 2020 blei det satt opp ny brannsikker plate bak ildstedet, egeninnsats. Jeg hadde nytt branntilsyn i februar 2026, alt ble godkjent.

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Vet det er utført utskiftning av enkelte bærebjelker/treverk (utvendig) pga råte… ingen ifb med min seksjon. Styret har mer info om dette, og hvilket firma som har utført dette vedlikeholdet.

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja
Når ble målingen gjennomført og foreligger det dokumentasjon? Måling ble gjort i alle bygningene i 2022, i min bygning/leilighet var det ikke behov for tiltak. Men det er gjort tiltak i andre bygg/leiligheter med for høy måling. Styret i sameiet har detaljert info.

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Ja
Beskriv: Det har oppstått mindre sopputbrudd ifb med fukt på badets lille vindu

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?
Ja
Beskriv: Det var lekkasje ved pipa, dette blei løst med pipehatter. Ingen lekkasje senere. Branntilsyn førte til at jeg måtte sette opp ny brannsikker vegg bak vedovn. Godkjent i dag.

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)
Ja
Beskriv: Vet det er fuktproblemer med redskapsboden (fellesareal) som eies av alle i sameiet. Styret i sameiet har mer info

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?
Nei
Eventuell kommentar: Ventilasjonsanlegg i leiligheten blei oppgradert i 2022, «Villavent».

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Ja
Oppgi type rapport og årstall: Våtromsrapport, nito takst fra 17.03.2017. Gjelder kun min leilighet, ikke bygningen

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Ja
Hvilket dokument og når er målingen foretatt?
Salgsoppgave ifb med salg av leiligheten i 2017

27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?
Ja
Beskriv: Det ble nettopp tvangssolgt en leilighet i sameiet pga mislighold, ikke fulgt sameiets vedtekter. Dette er jo nå forhåpentligvis løst. Styret har mer info om dette

28. Vet du om sameiet/ borettslaget/ selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?
Ja
Beskriv: Som nevnt over så har sameiet hatt en selveier som ikke har fulgt vedtekter, denne personen har nå solgt sin leilighet og har flyttet ut. Dette gjelder leilighet i ett annet bygg i sameiet. I mitt bygg er det en kommunal leilighet, per i dag har vi ingen kjente problemer i vår bygning. Styret har mer info rundt dette

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/ festeavgiften / fellesutgiftene/ fellesgjelden?
Ja
Beskriv: Det snakkes om på sameiets årlige generalforsamlinger at det på sikt må gjøres vedlikehold av bygningenes tak. Per i dag har ikke dette arbeidet planlagt oppstart. Sameiet ønsker buffer til vedlikeholdsarbeid. Styret har mer info. Fellesutgiftene blir diskutert på generalforsamlingen og alle sameierne må stemme for innkomne forslag.

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?
Ja
Beskriv: Noe «støy» må påregnes fra garasjeanleggets dør (smeller igjen).

Bygningssakkyndig
Aleksander Vågen

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:

Endeleilighet i toppetasjen, oppført i 1991 i Stavanger kommune. Bygget er oppført med grunnmur av betong. Trekonstruksjoner i yttervegger over grunnmur/etasjeskille, som utvendig er kledd med kledning i tre og fasadeplater. Etasjeskiller i tre. Takformen er saltak, og av trekonstruksjon. Enheten disponerer også en bod og p-plass i lukket anlegg.

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.
- Utvendig > Nedløp og beslag: Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft: Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen. Luftespalter ved raftekasse er noe klemt av isolasjon. Som følge av dette er det noe begrenset ventilering. Rørgjennomføringer er ikke tettet iht. dagens krav/anbefalinger - det er noe eldre inndrevsmerker her.
- Utvendig > Vinduer: Det er registrert utvendig slitasje på vinduene/treverket samt på pakningene til vinduene.
- Utvendig > Andre utvendige forhold: Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.
- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn: Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Innvendig > Pipe og ildsted: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.
- Tekniske installasjoner > Vannledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Tekniske installasjoner > Avløpsrør: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
- Tekniske installasjoner > Ventilasjon: Det er noe knapp ventilering i boligen, opp mot dagens krav.
- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank: Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank. Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Bygningsdeler som har fått TG3:
- Utvendig > Dører: Begge dørene har råteskader nederst.
- Våtrom > 2. etasje > Bad/vaskerom > Generell: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Helse, miljø og sikkerhet: Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Innbo og løsøre
Følger med boligen: Vaskemaskin (utgått garanti, mer enn 10 år gammel) kjøleskap (utgått garanti, mer enn 10 år gammel) komfyr (utgått garanti, mer enn 5 år gammel) samt oppvaskmaskin (utgått garanti, mer enn 10 år gammel)
Hvilke fastmonterte gjenstander følger ikke med boligen i salget?: Alt fastmontert løsøre følger med | Kunst/bilder beholder jeg selv

Adgang til utleie
Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. Vedtektene inneholder ingen begrensninger av eiers utleieadgang.

Korttidsutleie er tillatt i opptil 90 døgn i året, jf. eierseksjonsloven § 24. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene, men må settes til mellom 60 og 120 døgn. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Energi og oppvarming

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

Oppvarming
Hvilke andre oppvarmingskilder finnes?: Vedovn

Informasjon om strømforbruk
Årlig strømforbruk: 7050 kWh | Strømkostnad forrige år: 13200 kr (inkl. nettleie) | Norgespris-avtale: Ja | Norgespris aktivert: 10.10.2025

Økonomi

Felleskostnader
Kr 2 000,- pr. mnd.
Inkluderer: Bygningsforsikring, strøm i garasje og verktøys/utstyrsbod, vedlikehold, samt tv og internett pakke.

Felleskostnader betales 4 ganger i året, så per i dag 6000 per kvartal,-. Forfall er den 20. hver 3. måned.

Felleskostnadene økte fra 4.740 til 6.000,- per kvartal i januar 2026. Det er planlagt at felleskostnader økes med 10% hvert 2. år for å sette av til vedlikehold.

Kommunale avgifter
Kr 11 632,-pr. 2026

Kommunale avgifter inkluderer: Vann, avløp, renovasjon, eiendomsskatt.

Feieavgift faktureres i tillegg.

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

Andre utgifter
Omtrentlig årlig kostnad for andre fyringskilder: 600 kr

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 946 519,- pr. 2025
Sekundærbolig: Kr 3 786 076,- pr. 2025
Formuesverdien er beregnet ved hjelp av Skatteetatens boligkalkulator, og det tas forbehold om feil ved beregningen.

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

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

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

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

TV/Internett/Bredbånd
Boligen er tilknyttet kabel-tv, bredbånd eller fiber: Ja

Sameiet

Navn og orgnr.
Sameiet Dusaviktunet, orgnr. 983944620

Om sameiet
Sameiet Dusaviktunet, orgnr 983944620, består av 18 seksjoner fordelt på tre boligblokker. Alle seksjoner har parkering i garasjen, og det er i tillegg parkering og for beboere utvendig.

Det er intern forretningsførsel i sameiet. Dagens styreleder er Ewelina Baranowska, tlf 41461952, epost ebaranowska@yahoo.no.

Det diskuteres utskiftning av tak i sameiet. Arbeidet med å sette til side penger til prosjektet er allerede igangsatt, og felleskostnadene økte fra 4.740 til 6.000,- per kvartal i januar 2026. Det er planlagt at felleskostnader økes med 10% hvert 2. år for å sette av til vedlikehold. Det er også diskutert å lage en vedlikeholdsplan for sameiet.

Vedlikeholdsarbeider og oppgradering av bygning vil kunne medføre økte fellesutgifter. Kjøper forutsettes også å være innforstått med at felleskostnadene kan variere over tid, og at den kan øke som følge av beslutninger i sameiets styre eller årsmøte.

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

Styregodkjennelse
Overdragelse av seksjonen til ny eier må godkjennes av styret i sameiet. Godkjennelse kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn. Eiendomsmegler bistår med innsending av søknad om styregodkjennelse. Kjøper bærer risikoen for å bli godkjent som ny eier i sameiet, og kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent som ny eier. Kjøper gjøres oppmerksom på at boligen ikke kan tas i bruk før styrets godkjenning foreligger. Dersom styregodkjennelse ikke gis må kjøper videreselge boligen for egen regning og risiko.

Informasjon om fellesgjeld
Sameiet har per i dag ikke en sikringsordning som dekker tap ved manglende innbetaling av felleskostnader. Det betyr at dersom en seksjonseier ikke betaler sine felleskostnader, må sameiet selv dekke det manglende beløpet.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 26 389,- pr. 22.04.2026

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Regnskap for 2024 viser et underskudd på kr. 82.041,-
Underskuddet skyldes hovedsakelig radonsanering og vedlikehold.

Budsjettet for inneværende år legger til grunn et overskudd/underskudd på kr. X,-
Sameiet oppgir at det per 31.12.2024 var kr. 39.102,- på driftskonto og kr. 902.986,- på sparekonto.
Underskuddet i 2024 er medtatt i denne beregningen.

Komplett budsjett og regnskap er tilgjengelig hos meglerforetaket. Ta kontakt med megler for å få dette oversendt.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Dugnad: To ganger i året, en om våren og en om høsten. De som deltar får avskrivd 1000kr per dugnad på årets siste fellesutgift. Valgfritt, men det forventes. | Spesielle forpliktelser: Det forventes at man bidrar til måking av snø i vinterhalvåret. Vi har ingen som kommer og fjerner snøen for oss. Det forventes å holde trappene/inngangspartiet vedlikeholdt (beis) samt rense takrenner for de som bor i 2 etg. | Det forventes at man følger sameiets vedtekter

Dyrehold
Husdyrhold er tillatt.

Sameiets forsikring
Tryg
Polisenr. 3854298

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 5 923 kvm (Eiertomt)
Tomten er felleseid. Tomten er opparbeidet med parkeringsplasser, gangstier, fellesområder, plattinger og uteområder.

Adkomst
På finn.no kan du se vedlagt kartskisse på høyre side i annonse. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra din startdestinasjon til boligen.

Det vil bli godt skiltet med Nordviks visningsskilt på oppsatt visning.

Radonmåling
Er det gjort radonmåling eller tiltak i boligen: Ja | Oppgi detaljer om radonmåling eller tiltak: Godkjent radonmåling i 2022 i min leilighet, ikke behov for tiltak . Styret i sameiet har info om radontiltak i andre bygg/leiligheter i sameiet.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Veletablert og barnevennlig beliggenhet i Dusavik. Det er kort vei til en rekke arbeidsplasser i nærområdet, samt gode kollektivmuligheter som både tar en til Randaberg, Stavanger, Forus, Sandnes og UiS. Nabolaget oppleves trygt og rolig med flere lekeplasser hvor man kan sende ut barna for lek. Det er flere skoler og barnehager innenfor kort gangavstand.

For den turglade ligger Litle Dusavik Strand like nedenfor boligen. Her kan man spasere og følge vannkanten bort til Vardenes fyr som er et flott turområde med anlagt sti. Det er både bademuligheter og båthavn, samt lekeplasser og flotte grøntområder like ved. En kort

spasertur unna ligger også Stokkavatnet hvor man har flotte tur- og rekreasjonsmuligheter, både sommer som vinter. Ønsker du en skikkelig langtur kan du legge Hålandsvatnet inn i ruta. Ellers er populære Vistestranda og Sandestranda også innen kort kjøreavstand for en hyggelig søndagstur.

Dagligvarehandelen gjøres på Rema 1000 Dusavik som ligger ca. 10 minutter gange fra boligen. Her finner du også apotek og take away restaurant. For et bredere utvalg, ligger Tasta senteret en kort kjøretur unna. Her finner man over 40 butikker og serveringssteder, inkludert treningssenter, helsestasjon og legesenter. Det er god offentlig kommunikasjon som tar deg for til Stavanger sentrum, Dusavik og Randaberg.

For de som er interessert i idrett, er tilbudet mangfoldig med gangavstand til VBK-banen, svømmehall, treningssenter og Tastarustå idrettshall. Den sistnevnte fasiliteten huser klatrevegger og håndballbaner, og tilbyr et bredt spekter av aktiviteter for både barn og voksne. Ved VBK-banen finner man flere fotballbaner. både kunstgress og grus, samt Padel-senter og skatepark.

Bebyggelse
Området er bebygd med både boligbebyggelse, kontor og industri.

Offentlig kommunikasjon
Gode kollektivtilbud fra flere bussholdeplasser i nærområdet. Nærmeste holdeplass er 3 min gange unna til "Litla Dusavigå" og har en rekke busser som går både til sentrum, Forus og Randaberg. Det er også bussholdeplass ved Vardeneset kirke 6-7 minutter til fots unna som tar en til både sentrum, Forus, Sandnes, Sola og UiS.

Skoler og barnehager
Flere barnehager og skole innen kort gangavstand. Det er også flotte fritidsaktiviteter i nærmiljøet, med både turområder, bademuligheter og båtliv, samt idrettsarenaer med de tilbud for de fleste idretter. Vardenes barneskole ligger ca 750 meter unna. Ellers har man 10 min på sykkelsetet til Tastarustå ungdomsskole.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger tegninger datert 28.03.1990 som samsvarer med dagens løsning.

Det foreligger midlertidig brukstillatelse datert 05.03.1991 for nr 2-12. Før ferdigattest kan utskrives må følgende arbeider utføres:
1. Luftutkast fra ventilasjonsanlegg fra garasjen på flyttes. Lyd fra ventilasjonsanlegg skal ikke overskride 40 dB utenfor vinuder i oppholdsrom og uteplasser.
2. Kuldebroer i dekk eover garasje må utbedres.
3. Åpninger i trapper må reduseres til max. 100 mm.
4. Det må monteres røykvarslere og brannslukningsutstyr i alle leiligheter.
5. Lekeplass må ferdgistilles i henhold til planer godkjent av parksjefen.
6. Utendørsanlegget må ferdigstilles.
7. Rekkverk på atkomstbalkonger o gandre balkonger må forsterkes.
8. Det må monteres barnesikring på alle vinduer i 2. etg.
9. Attest fra byingeniøren må fremlegges.
Påpekte mangler må være utført innen: boligene tas i bruk.

Det foreligger også en midlertidig brukstillatelse for nr 1-13 datert 04.02.1991. Før ferdigattest kan utskrives må følgende arbeider utføres:
1. Loftsluke må isoleres forskriftsmessig.
2. Vindsperre på isolasjon i loftsetasjen har større åpninger som må tettes.
3. Takkonstruksjonen må kles med 13 mm gipsplater 1,2 m ut til hver side av vertikale brannskiller. Det samme gjelder også for ufsekassene.
4. Utvendig kledning i gavlene må luftes.
5. Faststøpt laminert bjelke i utv. vegg i høyde med 2. etg. gulv (Magabelte) må beskyttes mot råteskader.
6. Utendørsanlegget må ferdigstilles.
Påpekte mangler må rettes innen:; 15. feburar 1991.

Ferdigattest utstedes ikke lenger for tiltak det er søkt om før 01.01.1998, jf. plan og bygningsloven § 21-10 femte ledd.

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

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til boligformål ihht. reguleringsplan med ID 1184B.

Kommuneplanens arealdel 2023-2040, ID KP 2023-2040
Delarealer:
3.187 kvm - H320, Flomfare
5.927 kvm - B423, Boligbebyggelse
Forklaring: Flomfare vist med hensynsone H320_2, potensiell flomfare, skal risiko vurderes ved reguleringsplan og byggetiltak. Med flomfare menes fare for høy vannstand, høye vannhastigheter og oversvømmelse. Flom fører ofte til erosjon og massetransport og kan føre til tilstopping i kritiske punkt og vann på avveie.

Reguleringsplaner:
Bebyggelsesplan Dusaviktunet, ID 1184B
Delarealer:
4.182 kvm - 110, Boliger
299 kvm - 750, Felles lekeareal
147 kvm - 720, Felles gangareal
828 kvm - 710, Felles avkjørsel

Litle Dusavik, ID 1184
Delarealer:
198 kvm - 110, Boliger
43 kvm - 310, Kjørevei
221 kvm - 320, Gang-/sykkelvei

Komplett liste med planinformasjon og planer i nærheten følger vedlagt i salgsoppgaven.

Boplikt
Det er ikke boplikt for eiendommen.

Driveplikt
Det er ikke driveplikt på eiendommen.

Odelsrett
Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

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

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

1103/31/78/7:
17.02.1966 - Dokumentnr: 575 - Bestemmelse om vannledn.
Kan ikke slettes uten samtykke fra STAVANGER KOMM.INGENIØRVESEN.
Overført fra: Knr:1103 Gnr:31 Bnr:78
Gjelder denne registerenheten med flere
Forklaring: Eldre målebrev med eldre/annen adresse.
Servitutten ansees ikke å ha betydning for eiendommen i dag.

18.02.1991 - Dokumentnr: 2350 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 7
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 78/2760

Disse kan besiktiges hos megler.

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
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes

enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

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

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

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

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

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

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon:
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

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

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

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

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 Leilighet inneholder:
Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring og innboforsikring Super.

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

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

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

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ 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 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. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

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

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

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

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

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3.

Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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

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

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

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført

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

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

Personopplysningsloven
Personopplysninger vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 1,30% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 49 400,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 9 900,-
Markedspakke kr. 22 900,-
Nordvik Ekstra Medium - Tillegg kr. 6 200,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 500,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

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 11. mai 2026

Megler
Thea Edland, Eiendomsmegler
Tlf. 90585010

Megler 2
Espen Johnsen, Eiendomsmeglerfullmektig
Tlf. 47834200

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

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

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

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

Dusaviktunet 12B

Nabolaget Vardeneset - vurdert av 107 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Vardenes skole (1-7 kl.) 333 elever, 28 klasser	11 min 1 km
Teinå skole (1-7 kl.) 331 elever, 22 klasser	15 min 1.2 km
Tasta skole (1-7 kl.) 373 elever, 19 klasser	21 min 1.7 km
Tastarustå skole (8-10 kl.) 404 elever, 34 klasser	6 min 2.3 km
Tastaveden skole (8-10 kl.) 317 elever, 23 klasser	8 min 3.9 km
Randaberg videregående skole 850 elever	15 min 1.3 km
Stavanger offshore tekniske sk... 440 elever	8 min 3.7 km

Offentlig transport

Litla Dusavigå Linje 5, 8, 10, X71	4 min 0.3 km
Stavanger stasjon Linje F5, L5	10 min 6.7 km
Stavanger Sola	19 min

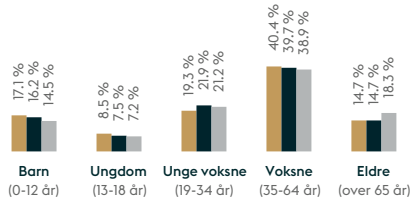
Barnehager

Dusavik barnehage (0-6 år) 53 barn	8 min 0.6 km
Bamsebu barnehage (0-5 år) 60 barn	8 min 0.7 km
Espira Scala Tasta barnehage (... 90 barn	9 min 0.7 km

Dagligvare

Rema 1000 Dusavik	10 min
Coop Extra Tasta	22 min

Aldersfordeling



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

Opplevd trygghet

Veldig trygt 87/100

Kvalitet på skolene

Veldig bra 83/100

Naboskapet

Godt vennskap 68/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss

Sport

Tastaforen balløkke	4 min
Kittyhagen balløkke	8 min
Toppform Tr.senter avd. Tasta	18 min
Raft treningsstudio	22 min

«Det e rolig og fint»

— Sitat fra en lokalkjent

Støynivået

Lite støynivå 88/100

Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 86/100

Kollektivtilbud

Veldig bra 85/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

Tilstandsrapport

ROGATAKST

Leilighet i blokk

Dusaviktunet 12 B, 4029 STAVANGER STAVANGER kommune

gnr. 31, bnr. 78, snr. 7

Sum areal alle bygg: BRA: 77 m² BRA-i: 71 m²



Befaringsdato: 23.04.2026 **Rapportdato:** 28.04.2026 **Oppdragsnr.:** 20484-2930 **Eiendomsverdi ref nr:** YK1278

Foretak: Rogatakst AS **Takstingeniør:** Aleksander Vågen

ROGATAKST NITO

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

Rogatakst AS

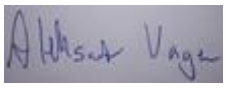
Rogatakst er et firma bestående av 5 takstmenn med over 30 års erfaring innen byggebransjen som byggmestere/prosjektledere og over 10 års erfaring innenfor takstbransjen.

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

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

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

Rapportansvarlig



Aleksander Vågen
Uavhengig Takstingeniør
aleksander@rogatakst.no
920 39 226

ROGATAKST

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • 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

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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.

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.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Endeleilighet i toppetasjen, oppført i 1991 i Stavanger kommune.
Bygget er oppført med grunnmur av betong.
Trekonstruksjoner i yttervegger over grunnmur/etasjeskille, som utvendig er kledd med kledning i tre og fasadeplater.
Etasjeskiller i tre.
Takformen er saltak, og av trekonstruksjon.
Enheten disponerer også en bod og p-plass i lukket anlegg.

Tomten er felleseid.
Tomten er opparbeidet med parkeringsplasser, gangstier, fellesområder, plattinger og uteområder.

Det er parkering på egen p-plass.

Boligen er oppvarmet via peis og strøm.

For nærmere informasjon om boligen, se rapporten i sin helhet.

Leilighet i blokk - Byggeår: 1991

UTVENDIG Gå til side

Blokken har betongtakstein fra byggeår.
Lekter, strø og undertak er også fra byggeår.

Boligen har nedløp, beslag og takrenner av plast, fra byggeår.
Det er montert stigetrinn på taket.

Ytterveggene er bygget av isolert bindingsverk fra byggeår.
Utvendig kledning er fasadeplater av kompositt samt trekledning.

Boligen har saltak som takform.
Taket er bygget opp av takstoler.
Det er et kaldloft over 2. etasje med gulvareal på ca 30m2.
Konstruksjonen er isolert ned mot 2. etasje.

Leiligheten har vinduer med 2-lags glass, av tre, fra byggeår.

Boligen har ytterdører av tre, med 2-lags glass.
Dørene er fra byggeår.

Det er en balkong utenfor kjøkkenet på 6m2.
Balkongen er bygget av tre og har terrassebord som gulv.
Rekkverket er av tre, og har stående bord. Høyden på rekkverket er 96 cm.

Det er også et uteområde utenfor hoveddøren, på 6m2.

Det er en trapp av tre opp til ytterdøren.
Det er montert rekkverk og håndløper.

INNVENDIG Gå til side

Leiligheten har like overflater:
Det er veggplater med strietapet.
I taket er det malt gips.
På gulvet er det parkett, samt at entréen har flis.

Leiligheten har etasjeskiller av tre fra byggeår.

Boligen har en pipe av leca, fra byggeår.
Det er etablert en peis i stuen.
Det er en feieluke på badet.
Det er montert et heldekkende pipebeslag over tak.

Boligen har hvite, slette dører fra byggeår.

VÅTROM Gå til side

Bad/vaskerom
Det er flis på gulvet, samt varmekabler.
På veggene er det flis ved badekaret, samt veggplater med tapet på resterende vegger. I taket er det malt gips.
Rommet har et vegghengt baderomsmøbel med vask, frittstående toalett og et innmurt badekar, samt opplegg til vaskemaskin.
Det er et avtrekk i taket koblet til villaventanlegget.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet er fra byggeår.
Det er hvite, profilerte fronter.
Benkeplaten er av laminat.
Kjøkkenet har frittstående hvitevarer.
Det er parkett på gulvet, malte plater på veggene og i taket. Det er flis som backsplash.
Vannrør er av kobber og avløpsrør er av plast.

Det er ventilator over komfyren med avtrekk koblet til villaventanlegget i leiligheten.
Avtrekket ledes ut av boligen.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Boligen har kobberrør som vannrør.
Hovedstoppekranen er under vasken på kjøkkenet.
Røropplegget er fra byggeår.

Boligen har avløpsrør av plast.
Røropplegget er fra byggeår.

Det er et avtrekk fra kjøkken og bad, samt stue via villaventanlegget. Anlegget er plassert på kaldloft.
Det er ventilering via vinduer ellers i boligen.

Boligen har en varmtvannsbereder på ca 120 liter.
Berederen er plassert i hjørnet på kjøkkenet, og er fra byggeår.

Boligen har elektrisk anlegg fra byggeår.
Det er automatsikringer og automatisk måler.
Sikringsskapet er i entréen.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

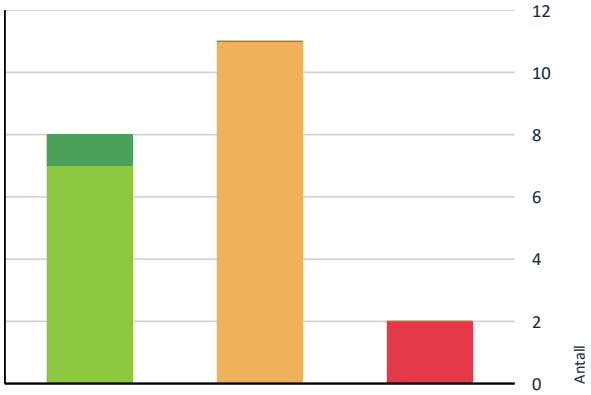
Gå til side

Leilighet i blokk

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Sammendrag av boligens tilstand

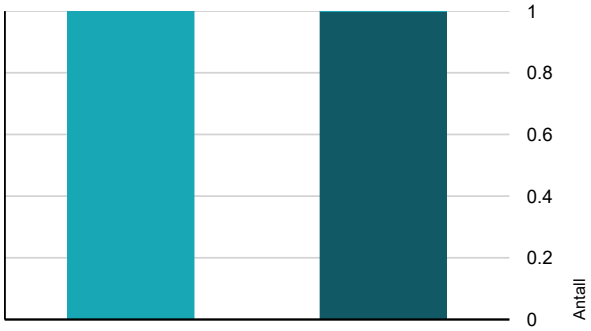
Fordeling av tilstandsgrader



TG0: Ingen avvik
TG1: Mindre eller moderate avvik
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



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet i blokk

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Dører	Gå til side
Våtrom > 2. etasje > Bad/vaskerom > Generell	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Andre utvendige forhold	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.	Gå til side

Tilstandsrapport

LEILIGHET I BLOKK

Byggeår
1991

Standard
Boligen har normal standard fra byggeår.

Vedlikehold
Det er behov for fremtidig vedlikehold, både innvendig og utvendig.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Blokken har betongtakstein fra byggeår.
Lekter, strø og undertak er også fra byggeår.

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

Konsekvens/tiltak
- Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.
- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

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

Dette er et sameieansvar.

TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Boligen har nedløp, beslag og takrenner av plast, fra byggeår.
Det er montert stigetrinn på taket.

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

Konsekvens/tiltak

Det er ikke krav om utbedring vedrørende snøfangere opp til dagens krav.

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

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Tilstandsrapport

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Boligen har saltak som takform.
Taket er bygget opp av takstoler.
Det er et kaldloft over 2. etasje med gulvareal på ca 30m2.
Konstruksjonen er isolert ned mot 2. etasje.

Vurdering av avvik:

• Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

• Det er avvik:

Luftespalter ved raftekasse er noe klemt av isolasjon. Som følge av dette er det noe begrenset ventilering.
Rørgjennomføringer er ikke tettet iht. dagens krav/anbefalinger - det er noe eldre inndrevsmerker her.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

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

Det bør etableres avstand mellom isolasjon og sutaksbord langs takflater, for bedre ventilering av takkonstruksjonen.





TG 1 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Ytterveggene er bygget av isolert bindingsverk fra byggeår.
Utvendig kledning er fasadeplater av kompositt samt trekledning.

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Leiligheten har vinduer med 2-lags glass, av tre, fra byggeår.

Årstall: 1991 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er registrert utvendig slitasje på vinduene/treverket samt på pakningene til vinduene.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

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

TG 3 Dører

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Boligen har ytterdører av tre, med 2-lags glass.
Dørene er fra byggeår.

Vurdering av avvik:
• Dører har råteskader.

Begge dørene har råteskader nederst.

Konsekvens/tiltak
• Råteskadede dører må skiftes ut.

Dørene anbefales byttet innen få år for å hindre følgeskader i konstruksjonen.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000





TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Det er en balkong utenfor kjøkkenet på 6m2.
Balkongen er bygget av tre og har terrassebord som gulv.
Rekkverket er av tre, og har stående bord. Høyden på rekkverket er 96 cm.

Det er også et uteområde utenfor hoveddøren, på 6m2.

TG 1 Utvendige trapper

Beskrivelse

Det er en trapp av tre opp til ytterdøren.
Det er montert rekkverk og håndløper.

TG 2 Andre utvendige forhold

Vurdering av avvik:
• Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

Konsekvens/tiltak
• For å lukke avviket iht. NS 3600.2018 må det utarbeides en Tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Da dette er opp til borettslag/sameie å rekvirere er kostnadsestimat ikke satt.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Leiligheten har like overflater:
Det er veggplater med strietapet.

I taket er det malt gips.
På gulvet er det parkett, samt at entrèen har flis.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Leiligheten har etasjeskiller av tre fra byggeår.
Det største høydeavviket som er registrert er 2,7 cm.
Det er målt på stuen og soverommet.

Vurdering av avvik:
• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

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

TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har en pipe av leca, fra byggeår.
Det er etablert en peis i stuen.
Det er en feieluke på badet.
Det er montert et heldekkende pipebeslag over tak.

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

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

Pipen anbefales undersøkt av murer for å sjekke om det er behov for tiltak.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Boligen har hvite, slette dører fra byggeår.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

Badet er fra byggeår.
Det er flis på gulvet, samt varmekabler.
På veggene er det flis ved badekaret, samt veggplater med tapet på resterende vegger. I taket er det malt gips.
Rommet har et vegghengt baderomsmøbel med vask, frittstående toalett og et innmurt badekar, samt opplegg til vaskemaskin.
Det er et avtrekk i taket koblet til villaventanlegget.

Årstall: 2019 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

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

Tilstandsrapport

Det er registrert følgende avvik:
Våtrommet har passert forventet levealder.
Vinduet er i våtsonen til badekaret.
Det er ingen tilluftsspalter i dørene.
Det er ukjent membran på veggene utenfor flisene - dette er sannsynligvis bare malte plater/ingen membran.
Det er begrenset tilgang til sluket, da lukene inn under badekaret må "brytes" opp for å få tilgang. Sluket er derfor ikke skikkelig undersøkt.
Gulvet har motfall. Det høyeste punktet utenfor badekaret er ved luken til badekaret. Det er 1,4 cm motfall fra luken til området til venstre for baderomsmøbelet.
Det er bom i enkelte flis til høyre for toalettet.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

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

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000





2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Fukt i tilliggende konstruksjoner

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.
Det er tatt hull fra soverommet og inn mot badekaret.
Det er eldre renne/fuktmerker her, men ingen aktiv fukt.

KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet er fra byggeår.
Det er hvite, profilerte fronter.
Benkeplaten er av laminat.
Kjøkkenet har frittstående hvitevarer.
Det er parkett på gulvet, malte plater på veggene og i taket. Det er flis som backsplash.
Vannrør er av kobber og avløpsrør er av plast.

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er ventilator over komfyren med avtrekk koblet til villaventanlegget i leiligheten.
Avtrekket ledes ut av boligen.

Tilstandsrapport

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Boligen har kobberrør som vannrør.
Hovedstoppekranen er under vasken på kjøkkenet.
Røropplegget er fra byggeår.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.

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

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

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



TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Boligen har avløpsrør av plast.
Røropplegget er fra byggeår.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

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

• Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.

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

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er et avtrekk fra kjøkken og bad, samt stue via villaventanlegget. Anlegget er plassert på kaldloft, og har fått service i eiers tid.
Det er ventilering via vinduer ellers i boligen.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er noe knapp ventilering i boligen, opp mot dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det anbefales ettermontering av veggventiler i alle oppholdsrom, slik at boligen får økt luftventilering og økt luftkvalitet.

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Boligen har en varmtvannsbereder på ca 120 liter.
Berederen er plassert i hjørnet på kjøkkenet, og er fra byggeår.

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

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.
• Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

Det anbefales at det etableres en waterguard ved berederen, for økt sikkerhet i tilfelle en vannlekkasje fra berederen.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Boligen har elektrisk anlegg fra byggeår.
Det er automatsikringer og automatisk måler.
Sikringsskapet er i entréen.

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.
   Ukjent
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ukjent
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Ukjent
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   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 Jeg anbefaler kontroll utført av fagperson som kan gi en faglig vurdering av anlegget.
    Undertegnede har ikke utdanning innenfor feltet, og mangler også korrekt utstyr og kompetanse til å vurdere det elektriske skikkelig. Det anbefales derfor en eltakst.
    Rapport som vil gi det elektriske anlegget en fullverdig sjekk, er:
    Eltakst med basis i relevant elektrolovverk, basert på NS3424 og 3451.

Generell kommentar

På bakgrunn av at boligen har hatt flere eiere, manglende dokumentasjon og at anlegget er opp mot 36 år gammelt, anbefales en nærmere kontroll av anlegget.



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

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

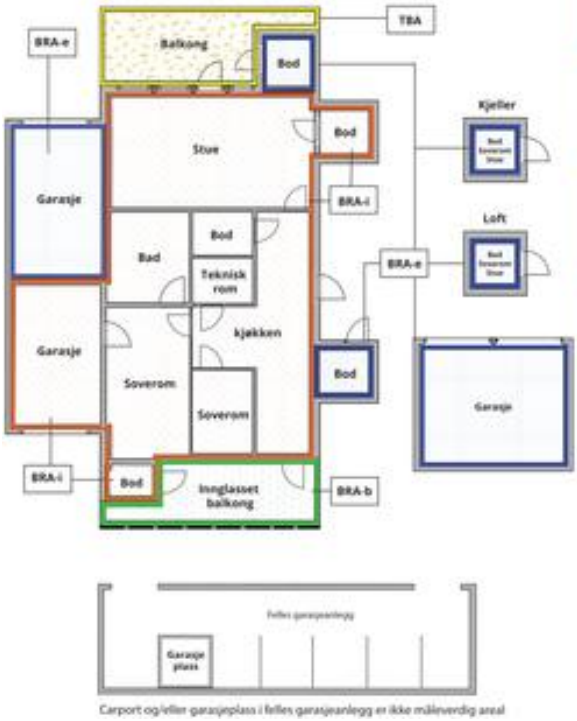
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Leilighet i blokk

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2. etasje	71			71	12
Underetasje		6		6	
SUM	**71**	**6**			**12**
SUM BRA	**77**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
2. etasje	Entré, gang, soverom, soverom 2, bad/vaskerom, stue, kjøkken, bod		
Underetasje		Bod	

Kommentar

Enheten disponerer også en p-plass i lukket anlegg.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
23.4.2026	Aleksander Vågen	Takstingeniør
	Elise Gåsholt Jensen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1103 STAVANGER	31	78		7	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Dusaviktunet 12 B

Hjemmelshaver
Jensen Elise Gåsholt

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Tilkomst via offentlig vei.

Tilknytning vann

Tilknyttet off. vannforsyning

Tilknytning avløp

Tilknyttet off. avløpsnett

Regulering

Ligger under Stavanger kommune sin reguleringsplanID 1184B, og er regulert til boliger.

Om tomten

Tomten er felleseid.
Tomten er opparbeidet med parkeringsplasser, gangstier, fellesområder, plattinger og uteområder.

Tinglyste/andre forhold

Det foreligger en bestemmelse om en vannledning fra Stavanger kommune fra 1966.
Det foreligger en sameiebrøk på 78/2760
Ellers ingenting å bemerke.

Det anbefales at man gjør seg kjent med alle heftelser/servitutter i grunnboken.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	24.04.2026		Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	28.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Forutsetninger

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

•Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor 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.

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

PERSONVERN

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

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

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Elise Gåsholt Jensen	9578-5995-4-52933	2026-04-21 20:38:17

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
21. apr. 2026

Oppdragsnummer
43-0135/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Dusaviktunet 12B, 4029 STAVANGER

Meglerfirma
Nordvik Stavanger

Selgere
Elise Gåsholt Jensen

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
16. juni 2017

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: 3854298
Forsikret i: Tryg forsikring

Utført arbeid

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

Eventuell kommentar: Ny vaskeseksjon oppført i 2012, før jeg kjøpte

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, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Blikkenslagerfirmaet Stavanger blikk utførte jobb med å montere pipehatter , og skifte av bly på alle pipene i sameiet i 2021/22 Sameiets styre har mer informasjon om dette. I desember 2019 hadde jeg branntilsyn og fikk bemerkning på at brannmuren bak vedovn ikke var godkjent. I januar 2020 blei det satt opp ny brannsikker plate bak ildstedet, egeninnsats. Jeg hadde nytt branntilsyn i februar 2026, alt ble godkjent.

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

Nei

Eventuell kommentar: Ikke som jeg vet

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Ikke som jeg vet, mulig det har blitt lagt opp strøm til lagringsloftet. Men det er før jeg flyttet inn

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Ikke som jeg vet

---

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

Eventuell kommentar: Ikke som jeg vet

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Vet det er utført utskiftning av enkelte bærebjelker/treverk (utvendig) pga råte... ingen ifb med min seksjon. Styret har mer info om dette, og hvilket firma som har utført dette vedlikeholdet.

---

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

Ja

Når ble målingen gjennomført og foreligger det dokumentasjon? Måling ble gjort i alle bygningene i 2022, i min bygning /leilighet var det ikke behov for tiltak. Men det er gjort tiltak i andre bygg/leiligheter med for høy måling. Styret i sameiet har detaljert info.

Feil og mangler

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

Ja

Beskriv: Det har oppstått mindre sopputbrudd ifb med fukt på badets lille vindu

---

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

Ja

Beskriv: Det var lekkasje ved pipa, dette blei løst med pipehatter. Ingen lekkasje senere. Branntilsyn førte til at jeg måtte sette opp ny brannsikker vegg bak vedovn. Godkjent i dag.

---

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)

Ja

Beskriv: Vet det er fuktproblemer med redskapsboden (fellesareal) som eies av alle i sameiet. Styret i sameiet har mer info

---

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

Eventuell kommentar: Ventilasjonsanlegg i leiligheten blei oppgradert i 2022, «Villavent».

---

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

---

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

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Våtromsrapport, nito takst fra 17.03.2017. Gjelder kun min leilighet, ikke bygningen

---

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

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Salgsoppgave ifb med salg av leiligheten i 2017

---

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?

Ja

Beskriv: Det ble nettopp tvangssolgt en leilighet i sameiet pga mislighold, ikke fulgt sameiets vedtekter. Dette er jo nå forhåpentligvis løst. Styret har mer info om dette

---

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

Ja

Beskriv: Som nevnt over så har sameiet hatt en selveier som ikke har fulgt vedtekter, denne personen har nå solgt sin leilighet og har flyttet ut. Dette gjelder leilighet i ett annet bygg i sameiet. I mitt bygg er det en kommunal leilighet, per i dag har vi ingen kjente problemer i vår bygning. Styret har mer info rundt dette

---

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?

Ja

Beskriv: Det snakkes om på sameiets årlige generalforsamlinger at det på sikt må gjøres vedlikehold av bygningenes tak. Per i dag har ikke dette arbeidet planlagt oppstart. Sameiet ønsker buffer til vedlikeholdsarbeid. Styret har mer info. Fellesutgiftene blir diskutert på generalforsamlingen og alle sameierne må stemme for innkomne forslag.

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Noe «støy» må påregnes fra garasjeanleggets dør (smeller igjen).

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: 43-0135/26

ENERGIATTEST

Adresse	Dusaviktunet 12 B
Postnr	4029
Sted	STAVANGER
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	31
Bnr.	78
Seksjonsnr.	7
Festenr.	
Bygn. nr.	4736958
Bolignr.	H0201
Merkenr.	A2017-753032
Dato	17.03.2017



Eier	Tine Førland
Innmeldt av	Tine Førland

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Vedtekter for sameiet Dusaviktunet

1. Navn, gårds og bruksnummer, forretningskontor og formål

Sameiet består av 18 boligseksjoner i henhold til tinglyst oppdelingsbegjæring. Sameiets gårdsnummer er 31 og bruksnummer er 78. Adressen er Dusaviktunet. Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administasjon av eiendommen.

2. Organisering av sameiet og råderett

Alle seksjonseiere skal være medlemmer av sameiet og kan ikke skilles fra deltakerinteressen i sameiet.

Hver sameier får skjøte på sin seksjon, med full disposisjonsrett til den leilighet som er knyttet til seksjonen.

Seksjonene kan fritt omsettes, pantsettes eller disponeres på annen måte, forutsatt at eierne overholder bestemmelsene i vedtektene og generelle ordensregler fastsatt av sameiermøtet, jfr. punkt 6 om godkjennelse.

Bruksenheten må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av andre seksjoner, jfr. ordensreglene. Fellesanleggene må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt. Både innvendige og utvendige bygningsmessige forandringer og installasjoner skal meldes til styret.

Hver leilighet skal disponere en parkeringsplass i underetasjen. Parkeringsplass på utsiden er gjesteparkering. Parkeringsplasser kan kun benyttes/ leies av sameiets beboere.

3. Fellesutgifter (husleie)

Fellesutgiftene skal fordeles likt mellom eieme. Fellesutgiftene dekker blant annet forsikring av bygninger, strøm i garasje, kabel TV, garasje port og annet vedlikehold av bygningene.

Fellesutgiftene er per dags dato i 2023 er på 3770 kr i kvartalet.

Fellesutgiftene indeksreguleres hvert år med 10 %, vedtatt på generalforsamling 2023.

For betaling av fellesutgiftene gjelder samme regler for misligholdelse som for husleiebetaling ifølge Husleie loven.

Forsikring av bygningene dekkes av sameiet. Ved bygningsmessig skade, som skyldes slitasje eller bygningsmessige konstruksjonsfeil, dekker sameiet egenandel etter vurdering av takstmann. Ved selvforskyldt skade må seksjonseier selv dekke egenandelen.

Innboforsikring må hver enkel seksjonseier sørge for selv.

4. Vedlikehold

Innvending vedlikehold av seksjon samt andre rom som hører under seksjonen, påhviler fullt ut for egen regning den enkelte sameier.

Trappeoppganger og terrasser i 2. etasje må vedlikeholdes av sameiere i 2. etasje. Vask av takrenner er også sameierne i 2. etasje sitt ansvar, og skal utføres minimum to ganger per år. Sameierne i 1. etasje er ansvarlige for å holde hager på framside og bakside i god stand.

For vann- og avløpsledninger regnes fra og med forgreiningspunktet inn til seksjonen, og for elektriske ledninger regnes fra og med boligseksjonens sikrings boks. Døren til den enkelte seksjon og seksjonens vinduer vedlikeholdes av den enkelte seksjonseier.

Øvrig ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesrom, fellesarealer, anlegg og utstyr, er sameiets ansvar. For å vedlikeholde fellesarealene arrangerer styret to dugnader i året. De som deltar får en belønning på 600 kr per dugnad, som blir trukket fra fellesutgiften for fjerde kvartal.

Ved manglende indre eller ytre vedlikehold hos sameier, kan styret etter tre måneders varsel la dette utføres for sameiers egen regning.

5. Vedlikeholdsfond

Sameiermøtet oppretter et fond til dekning av påregnelige, framtidige vedlikeholdsutgifter. De beløp seksjonseierne skal innbetale til fondet, innkreves i den kvartalsvis innbetaling til dekning av fellesutgiftene.

6. Godkjennelse av sameierne

Erverver av seksjon og leietaker av bruksenhet må meldes til styret for godkjennelse. Godkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn.

7. Styret

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av minimum en leder, en kasserer og **2 - 3** styremedlemmer. Funksjonstiden for styreleder og de øvrige styremedlemmene er to år. Styreleder og styremedlemmer kan gjenvelges. Styret velger selv sin leder. Styret må sørge for at 2 og 3 styremedlemmer velges annet hvert år, slik at det blir kontinuitet i styret. *Vi går bort ifra at de i styre må bo på tunet, da flere leier ut sine leiligheter og det blir da mindre kandidater for styret.*

8. Styrets vedtak

Styret står for forvaltningen av felles anliggender i samsvar med lov om eierseksjoner, sameiets vedtekter og vedtak av sameiermøtet. Styret kan treffe vedtak når minst tre medlemmer er tilstede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør lederens stemme utslaget.

9. Sameiermøte

Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet.
Ordinært sameiermøte holdes hvert år innen 30. juni. Ekstraordinært sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig eller når revisor, eller minst en tidel av sameierne, skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Innkalling til sameiermøte skal skje skriftlig til medlemmene med varsel på minst 8 dager, mest 20 dager. Ekstaordinært sameiermøte kan likevel, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist som dog skal være minst 3 dager.

Saker som en sameier ønsker behandlet på det ordinære sameiermøtet, skal nevnes i innkallingen når det settes frem om det senest 3 uker før møtet. Skal et forslag som etter lov om eierseksjoner vedtas med minst to tedjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være nevnt i innkallingen.

10. Saker som skal behandles på ordinært sameiermøte

På det ordinære sameiermøtet skal disse saker behandles:

1. Konstituering
2. Årsmelding fra styret
3. Årsregnskap
4. Valg
5. Godtgjørelse til styret og revisor
6. Andre saker som er nevnt i innkallingen

11. Møteledelse og avstemming

Sameiermøtet ledes av styrets leder.

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet gjør møtelederens stemme utslaget. Har han/hun ikke stemt, eller det gjelder valg, avgjøres saken ved loddtrekning.

12. Om sameiermøtet

I sameiermøtet har sameierne stemmerett med en stemme for hver seksjon de eier.

Sameieren har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten anses å gjelde førstkommende sameiermøte, med mindre det fremgår at annet er ment. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

Styret og kasserer har plikt til å være tilstede på sameiermøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall.

13. Revisor

Sameiets revisor velges av sameiermøtet og tjenestegjør inntil en annen revisor velges i hans eller hennes sted. Jfr. pkt. 19.

14. Sikkerhet

Sameiet har panterett i hver enkelt seksjon for et beløp på kr 20 000,- til sikkerhet sameierens forpliktelser overfor sameiet. Panteretten skal ha prioritet etter lån til banker og kredittinstitusjoner. Panteretten er inntatt i skjøtet på hver enkel seksjon.

15. Ro på tunet:

Minner om at det skal være ro på tunet mellom kl. 23:00 – 07:00 av hensyn til våre naboer. Vi bor tett og det er lytt mellom leilighetene. Husk også søndag- og helligdagsfred. Banking og boring ol bør avsluttes seneste kl. 20:00.

16.Mislighold

Ved mislighold har styret i sameiet rett til, eller forutgående 14 dagers skriftlig varsel, å gjeldende alle kreditorrettigheter i h.h.t. panteretten. Dersom en sameier gjør seg skyldig i grovt eller gjentatt vesentlig mislighold, herunder også av ikkeøkonomiske art, kan styret med 90 dagers varsel kreve at leiligheten fraflyttes eller selges. Som vesentlig mislighold regnes også gjentatte brudd på bestemmelsene i vedtektene.

17.Bygningsmessige arbeider og bruk av fellesområder

Utskiftning av vinduer og dører, oppsetting av markiser, oppsetting av diverse antenner, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc. skal skje etter en samlet plan for hele bygningen og etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal anmeldes til bygningsmyndighetene, må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes. Hvis det søkes om endringer som har vesentlig betydning for de øvrige sameierne, skal styret forelegge spørsmålet for sameiermøtet til avgjørelse.

Beplantning av trær og hekker skal ikke være til sjenanse for andre sameiere. Styret kan pålegge beskjæring.

Garasjeanlegget primære bruksområde er for parkering av kjøretøy. Virksomhet/bruk av garasje som kan være til sjenanse for andre beboere skal ikke foregå. Verkstedarbeid skal ikke foregå i garasjeanlegget. Beboer plikter å holde sin parkeringsplass ryddig.

18. Endringer i vedtektene

Endringer i sameiets vedtekter kan bare besluttes av sameiermøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

19. Forholdet til lov om eierseksjoner

For så vidt ikke annet følger av disse vedtektene, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 4.mars 1983, nr. 7.

Oppdaterte oktober 2023

Fra Styre.

Generalforsamling Dusaviktunet
- Referat

24.juni 2025

Antall oppmøtte: 14 av 36 seksjonseiere

Sak 1
Godkjenning av innkalling.
Godkjent, ingen innvendinger.

Sak 2
Gjennomgang av regnskapsåret 2024. (se vedlegg)
- Strømregningen fra garasjen har økt kraftig pga utbedring av kapasiteten på anlegget ifm elbil ladere. Forslag fra generalforsamlingen er at økningen deles på alle elbil-laderne.

Sak 3
Endring av vedtektene.
Forslag til endring: *Det er kun lov å ha 5 utleieleiligheter i sameiet. Airbnb er ikke tillatt.*
Begrunnelse: Styret foreslår at maks 5 leiligheter er på utleie samtidig. Vi er totalt 36 leiligheter, og en for stor andel utleie kan påvirke sameiet. Vi har allerede utfordringer å få folk til å stille på dugnader, og til verv.
Skal vi også ha et maks antall år å leie ut, før eier enten må selge eller flytte inn igjen selv?

Innspill til sak 3: I følge § 24.*Seksjonseierens rettslige disposisjonsrett* blir det lovstridig å endre vedtektene slik saken opprinnelig sto.

Generalforsamlingen gjør ingenting videre med denne saken. Men er enige i at leietakere må ansvarliggjøres for vedlikehold i leiekontrakter.

Sak 4
Styret ser et behov for økning av fellesutgiftene.
Vi gikk med underskudd i 2024. Vi må øke fellesutgiftene for å ta igjen underskuddet, og bygge oss opp en bufferkonto til nødvendig vedlikehold. Det er ikke lenge til vi må skifte takene, og det koster mye. Vi er allerede i gang med å skifte ut de store stolpene som står utenfor leilighetene i 1.etg.
Økning i fellesutgifter ble varslet om også på generalforsamling i 2024.

Økningen er fra 4750 kr →**6000 kr pr kvartal fra januar 2026.**
Det stemmes over: 14 av 14 er enige i økningen. Enstemmig vedtatt.

Sak 5
Opprettelse av en vedlikeholdsplan. Generalforsamlingen er enige i dette. Det nye styret har ansvar for å utarbeide et forslag.

Sak 6
Snømåkingslister. Hvordan skal sameiet forholde seg til snømåing. Skal vi ha lister? Eller er det en annen måte å organisere på?
Generalforsamlingen drøfter flere forslag. Et forslag er at noen seksjonseiere på tunet kan få "jobben" med å måke, og få betalt av styret.
OPPFORDRING FRA GENERALFORSAMLINGEN er at når det snør mye må ALLE ledige være med å måke!!

Sak 7
Dugnad. Mangelfullt oppmøte på dugnad. Skal vi endre på måten vi kompenserer dugnaden på?
Generalforsamlingen er enige om at folk må møte på dugnad. Dette er veldig viktig for tunets vedlikehold.
Forslag er å øke dugnadsfratrekket på fellesutgiftene til 1000 kr.
Generalforsamlingen stemmer: 14 av 14 stemmer for. Enstemmig vedtatt. Forslaget trer i kraft 01.01.26

Sak 8
Valg av nytt styre:
Jeanette Mortensen (eier av 4B) sitter videre i styret.
Lars Kolnes (eier av 16A) stiller til valg.
Ewelina Baranowska (eier av 3B) stiller til valg.
Generalforsamlingen velger dette styret med akklamasjon.

Årsberetningen som vedlegg 2

Velkommen til

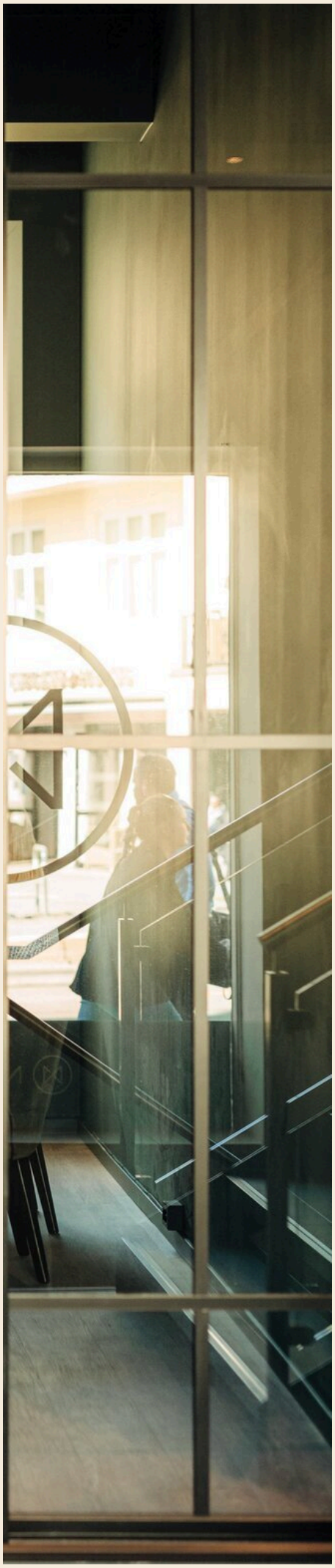
Nordvik Stavanger

Nordvik Stavanger er eiendomsmegleren for deg som ønsker erfaring, trygghet og et resultat som virkelig utmerker seg. Med over fem tiår samlet kompetanse tilbyr vi inngående lokalkunnskap om boligmarkedet i Stavanger, Sandnes, Sola, Ryfylke og Sirdal, og vet hva som skal til for å treffe de rette kjøperne.

Vi leverer presise og målrettede salgsprosesser for alle typer eiendom, enten det gjelder bolig, fritid, tomter, nybygg eller næring.
Gjennom moderne og effektive markedsføringsverktøy sørger vi for maksimal synlighet og sterk gjennomslagskraft i markedet.

Hos Nordvik Stavanger møter du et lag som kombinerer lang erfaring med digital innovasjon, og som følger deg tett gjennom hele prosessen; fra første vurdering til vellykket salg.

Velkommen til Nordvik Stavanger.



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

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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 Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris andelsleilighet: **9 500,-**
Pris selveierleilighet: **13 000,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris andelsleilighet: **12 500,-**
Pris selveierleilighet: **17 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 600,-** Selveierleilighet: **12 100,-**

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. Postkasse medfølger.

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

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

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

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

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

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

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

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

Derfor velger mange Storebrand Bank:

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 43-0135/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Dusaviktunet 12B 4029 STAVANGER
Matrikkel: Gnr 31, bnr 78, snr 7 (ideell andel 1/1) i Stavanger kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

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

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

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

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

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

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Denne boligen er presentert av:



Thea Edland
Eiendomsmegler
Nordvik Stavanger
t.edland@nordvikbolig.no
905 85 010



Espen Johnsen
Eiendomsmeglerfullmektig
Nordvik Stavanger
johnsen@nordvikbolig.no
478 34 200

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