NORDVIK

Hellandsveien 259

3 soverom | 118 kvm | Enebolig



Velkommen til

Hellandsveien 259

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
25	Om boligen
38	Nabolagsprofil
39	Tilstandsrapport
62	Egenerklæringsskjema
70	Andre vedlegg
78	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
81	Forbrukerinformasjon om budgivning
82	Budskjema

Salgsoppgave produsert 08.05.2026







Nøkkelinformasjon

Eiendom helt i vannkanten | Ca. 350 meter strandlinje | Brygge, naust| Unik mulighet som bolig eller fritidseiendom

Prisantydning	**8 790 000,-**
Omkostninger	**221 130,-**
Totalpris	**9 011 130,-**
BRA-i	**118 kvm**
Soverom	**3**
Boligtype	**Enebolig**
Byggeår	**1933**
Eierform	**Eiet**

Kort fortalt

Hellandsveien 259 byr på en sjelden kombinasjon av idyllisk sjøbeliggenhet, naturskjønne omgivelser og autentisk vestlandssjarm. Eiendommen ligger usjenert til med nærhet til sjøen, egen brygge og flotte uteområder som inviterer til rolige dager ved vannkanten. Her får man en særegen fritidseiendom med flere hyggelige oppholdssoner, lune uteplasser og tradisjonell bebyggelse som harmonerer naturlig med omgivelsene. Eiendommen passer perfekt for deg som ønsker et fredelig fristed med ekte kystidyll og gode rekreasjonsmuligheter året rundt.

- Sjelden eiendom helt i sjøkanten
- Egen brygge og naust med maritime kvaliteter
- Fantastiske sol og utsiktsforhold
- Flere lune uteplasser nær vannet
- Romslig tomt med flotte grøntområder
- Bademuligheter og sjøliv rett utenfor døren

Planløsning

Underetasje
BRA-i: 18 kvm
Total BRA: 18 kvm



























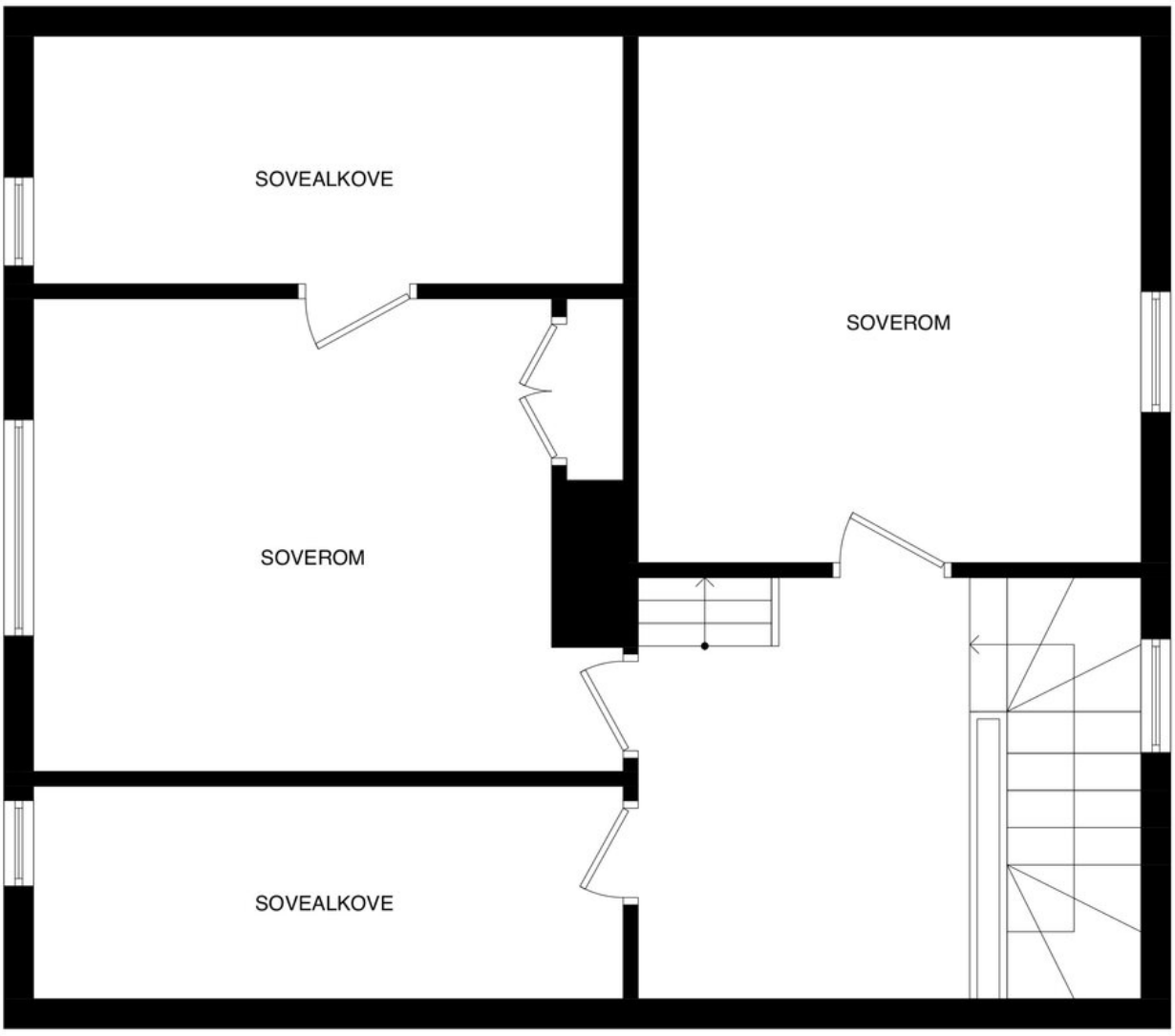






Planløsning

Underetasje
BRA-i: 18 kvm
Total BRA: 18 kvm













Grillhytten har stor terrasse med overbygget utekjøkken og gode soner for måltider og hyggelige sammenkomster.





Overbygget terrasse med flotte oppholdssoner og nydelig utsyn.





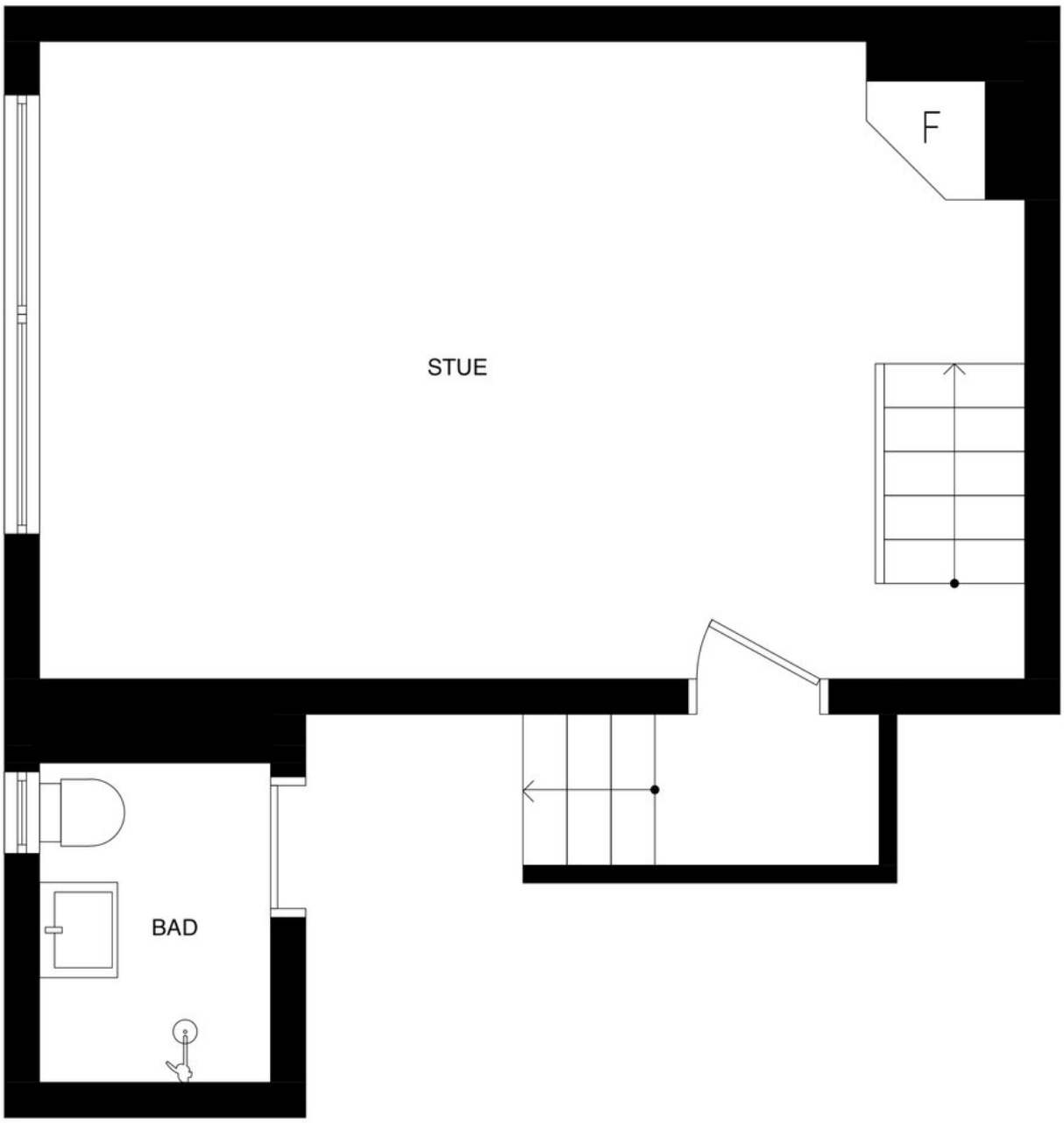





Agro

Planløsning

Underetasje
BRA-i: 18 kvm
Total BRA: 18 kvm















Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom nordvikundersøkelsen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
https://www.nordvikbolig.no/nabolaget





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
43-0141/25

Boligtype og eierform
Enebolig (Eiet)

Adresse og betegnelse
Hellandsveien 259, 4150 RENNESØY
Gnr 214, bnr 3 (ideell andel 1/1) i Stavanger kommune

Selgere
Terje Kjer
Wenche Kjer Byberg

Kjøpesum og omkostninger
8 790 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
219 750,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
221 130,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
240 830,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
9 011 130,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
9 030 830,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Om boligen

Byggeår
1933

Etasje
3

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 118 kvm
BRA-e: 62 kvm
Totalt BRA: 180 kvm

Beskrivelse:

Underetasje:
BRA-i: 18 kvm. Råkjeller.
Total BRA: 18 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 69 kvm. Entrè/gang, trapp, soverom, toalettrom, bad/vaskerom, kjøkken og stue.
BRA-e: 62 kvm. Vedskjul/bod, grillhus/anneks, sjøhus.
Total BRA: 131 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 31 kvm. Trapp, gang, to soverom.
Total BRA: 31 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling: Arealmålingen er utført med laser. Det gjøres oppmerksom på at areal til innervegger, kanaler og rør-gjennomføringer er tatt med i arealet. Areal i kjeller er målt til 18 m2. Takhøyde målt i kjeller 1, 93 m. Del av kjeller har en takhøyde som er lavere enn 1, 9 m og er tatt med som areal med lav takhøyde. 1 etasje er målt til 68, 73 m. Takhøyde målt mellom bjelker i stue 2, 28 m. 2 etasje er målt til 31, 4 m2. Takhøyde målt i soverom 2, 26 m. Kott/små soverom 2 stk. 2 etasje er ikke målbart areal på grunn av lav takhøyde. Areal er tatt med i areal med lav takhøyde. Vedskjul/bod 10, 75 m2 er tatt med som eksternt areal. Ankes/grillhus 13, 4 m2 er tatt med som eksternt areal. Sjøhus 38 m2 er tatt med som eksternt areal.

Solforhold
Gode solforhold på eiendommen

Innhold
Kjeller: Råkjeller.
1. etasje: Entrè/gang, trapp, soverom, toalettrom, bad/vaskerom, kjøkken og stue.
2. etasje: Trapp, gang, to soverom.

Vedskjul/bod, grillhus/anneks, sjøhus.

Standard

Innvendige overflater:
1 Etasje. Fliser og laminat på gulv. Trepanel og malte flater på vegg. Malt tak.
Loft. Belegg og laminat på gulv. Plank og tapet på vegg. Malt vegg og skråtak.

Konklusjon
Boligmassen med noen oppgraderinger etter byggeår fremstår i hovedsak som fra byggeåret og bærer preg av normal slitasje. Det gjøres oppmerksom på at flere elementer har passert normal forventet levetid, slik at vedlikehold/utbedring må påregnes i tiden som kommer. Forøvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten. Det vil ikke være unormalt med borebille/morr i boliger av denne alder.

Konklusjon tilstand
Det er registrert 3 stk. TG 3 og 11 stk. TG 2 i rapporten. Tilstands-grad er gitt på grunn av blant annet alder etter levetids-tabell og tilstand. Møbler og fast inventar er ikke flyttet på for besiktigelse av vegg og
gulv flater. Sprekker i gulv, vegg og tak kan forekomme. Vær oppmerksom på at det som regel vil være diverse mindre hull i overflater etter bilder/hyller etc,
og noe misfarge/skjolder hvor bilder, hyller/ møblement etc har vært plassert. På gulv vil det som regel være diverse slitasje, og noe misfarge/riper og
lignende hvor møblement har vært plassert. Dette er normalt i en fraflyttet boenhet, og slike mindre "avvik" er å anse som normalt. Anbefaler å lese
rapporten i sin helhet.

Parkering
Parkering på egen tomt.

Modernisering og påkostninger
2015 - byttet de fleste vindu og ytterdør.
2015 - byttet ytterkledning. Untatt oppside av boligen.
2021 - oppgradert deler av anlegg. Se egenerklæring.
2021 - nytt bad med membran, fliser og innredning.
Arbeid utført av: Reianes Bygg, Galta rør AS, Rennesøy Elektro.
2021- oppgradert inngangsparti med isolasjon, innvendig innredning og utvendig fasade. Se egenerklæring.
2025/2026 - oppgraderinger på vann og avløp. Se egenerklæring.

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Firma: Reianes Bygg, Galta rør AS, Geir Aurdal, Rennesøy Elektro
Tidspunkt: 2021 Arbeidsbeskrivelse: Oppbygging av bad og oppføring av nytt inngangsparti. Prosjektet innebar konstruksjonsarbeid, isolering, og ferdigstilling av innvendige flater og fasade. Se kopi faktura.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Firma: Reianes Bygg, Galta rør AS, Geir Aurdal, Rennesøy Elektro
Tidspunkt: 2021
Arbeidsbeskrivelse: Oppbygging av bad og oppføring av nytt inngangsparti. Prosjektet innebar konstruksjonsarbeid, isolering, og ferdigstilling av innvendige flater og fasade.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Firma: Reianes Bygg, Galta rør AS, Geir Aurdal, Rennesøy Elektro
Tidspunkt: 2021
Arbeidsbeskrivelse: Oppbygging av bad og oppføring av nytt inngangsparti. Prosjektet innebar konstruksjonsarbeid, isolering, og ferdigstilling av innvendige flater og fasade.

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Hovedhus: Tilbygg og rehabilitering 2021: Tilbygg og nytt baderom Beskrivelse:
Oppbygging av nytt baderom og oppføring av nytt inngangsparti. Prosjektet omfattet konstruksjonsarbeid, isolering, murarbeid, samt ferdigstilling av innvendige flater og fasade. Involverte firma: Reianes Bygg, Galta Rør AS, Geir Aurdal (Murer), og Rennesøy Elektro. 2025: Utskifting av vinduer Mars: Bytte av vinduer i stue. Utført av Reianes Bygg. Juli: Bytte av vinduer på to mindre soverom. Utført av Reianes Bygg. 2018: Oppvarming Beskrivelse: Installasjon av ny vedovn i hovedhus. 2015: Fasade Beskrivelse: Ny utvendig kledning på boligen. Sjøhus og uteområder 2022: Nytt tak på sjøhus Dato: 07.11.2022 Utført av: Reianes Bygg. 2021: Terrasse ved tilbygg Beskrivelse: Nyoppført terrasse i tilknytning til det nye tilbygget. Utført av Reianes Bygg. 2016: Terrasse ved grillhytte Beskrivelse: Etablering av ny terrasse ved grillhytte. Oversikt over utførende firma For de største prosjektene, særlig badet og tilbygget i 2021, ble følgende fagfolk benyttet: Tømrer: Reianes Bygg Rørlegger: Galta Rør AS Murer: Geir Aurdal Elektriker: Rennesøy Elektro.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja
Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ja, det er utført arbeid på det elektriske anlegget i eiertid av autorisert elektroinstallatør (Rennesøy Elektro): 19.03.2021: Elektroinstallasjon i forbindelse med påbygg, ny entré og

nytt baderom. Arbeidet omfattet nyanlegg i de aktuelle rommene. 19.01.2022: Montering av ny utvendig belysning over kjellerdør.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja
Når ble kontrollen utført? Kontroller utført av Rennesøy Elektro: 19.03.2021: Sluttkontroll og ferdigstillelse av el-anlegg i påbygg, entré og bad. 19.01.2022: Kontroll og ferdigstillelse av installasjon for utvendig belysning (kjellerdør).

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Rennesøy Elektro - 2020.

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ja, det er utført oppgraderinger på vann og avløp i eiertid: 2025–2026: Installasjon av ny septiktank. Prosjektet ble påbegynt i 2025 og ferdigstilt i 2026. Arbeidsfordeling: * Harestad Maskin har stått for alt av gravearbeid og grunnarbeid i forbindelse med installasjonen. Galta Rør AS har utført alt av rørleggerarbeid og tilkobling. Arbeidet er utført av autoriserte fagfolk, se kopi faktura.

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.?
Ja
Var tiltaket søknadspliktig?
Nei
Eventuell kommentar: Firma: Reianes ByggTidspunkt: 2021 Arbeidsbeskrivelse: Oppbygging av bad og oppføring av nytt inngangsparti. Prosjektet innebar konstruksjonsarbeid, isolering, og ferdigstilling av innvendige flater og fasade.

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?
Ja
Beskriv: Ja, eiendommen har både privat vannforsyning og privat avløpsløsning: Vannforsyning: Eiendommen har privat vannforsyning Avløp/septik: Det er installert ny septiktank i perioden 2025–2026. Arbeidet ble utført av autoriserte fagfolk: Harestad Maskin sto for grave- og grunnarbeid. Galta Rør AS sto for rørlegging og tilkobling.

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Ja, både faglært og ufaglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:
Tilleggsopplysninger om arbeid på eiendommen Sjøhus og bryggeanlegg: 2024:
Renovasjon av badebrygge. 2022 (august): Omfattende arbeid på brygge og grunnmur sjøhus utført av Brygger og Kaier Rogaland AS. Dette inkluderte totalrenovasjon, forsterkning og reparasjon av fundament på sjøhus, samt forlengelse av bryggekanten. 2022 (november): Lagt nytt tak på sjøhus/naust. Arbeidet er utført av Reianes Bygg. Oppgraderinger i hovedhus og anneks: 2022: Installasjon av varmepumpe (dato: 17.10.2022). 2020: Oppgradering av anneks med nytt gulv, gulvisolasjon og veggplater. Utført som kombinasjon av egeninnsats og faglært bistand. Løpende vedlikehold av gulv: Utskifting av gulvflater/vinyl i stue (2014/15), soverom i begge etasjer (2018) og entré (2021). Uteområder og andre bygg: 2018: Oppført vedskjul (egeninnsats). 2015/2016: Oppført grillhytte. Bygget er oppført ved egeninnsats, mens det elektriske anlegget er installert og kontrollert av faglært (Rennesøy Elektro).

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? Nytt bad og inngangsparti ok med radonduk. Måling i huset ble utført i 1986, men vi har ikke dokumentasjon da dette ble gjort privat. Målingen viste da at radonnivå lå under anbefalt tiltaksnivå.

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)
Nei
Eventuell kommentar: Hvis det regner veldig mye trekker det litt vann inn til kjelleren, men det forsvinner raskt.

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?
Ja
Beskriv: Vi hadde problemer med at strømmen gikk. Viste seg å være jordkabel til anneks. Fikk byttet kabel. Alt i orden nå. Rennesøy elektro.

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?
Ja
Beskriv: Det har vært tett sluk noen ganger i avløpet. Men nå er avløpet byttet ut i 2025 ved installasjon av ny septiktank.

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.
Ja
Beskriv: Har sett mus et fåtall ganger i kjelleren. Døde skrukketroll i annekset på grunn av alder på bygningen.

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?
Nei
Eventuell kommentar: Vi bruker annekset som ekstra gjesterom og bad.

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

Nei
Eventuell kommentar: Takstmann skal lage rapport i forbindelse med det forestående salget.

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Nei
Eventuell kommentar: Det er ikke utført nye arealoppmålinger i min eiertid utover det som fremgår av offentlige registre (Matrikkelen) og dokumentasjon fra da jeg selv kjøpte eiendommen. Boligen er utvidet med tilbygg (bad/entre) i 2021, og arealet i eldre dokumenter vil derfor ikke være korrekt i forhold til dagens situasjon. Ny tilstandsrapport med nøyaktige målinger av P-rom og BRA vil bli utarbeidet i forbindelse med det forestående salget.

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?
Ja
Beskriv: Det foreligger ikke ferdigattest på tilbygget fra 2021 (ny entré og bad). Arbeidet erstattet et tidligere overbygg på samme areal. Da grunnflaten ikke ble utvidet utover det eksisterende overbygget, ble det ikke sendt formell byggesøknad for tiltaket. Arbeidet på selve konstruksjonen og tekniske installasjoner (våtrom, el og rør) er utført av faglærte.

Bygningssakkyndig
Terje Tollefsen

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

Grunnmur/såle med sparesteinsmur som delvis er pusset.
Yttervegger med plank i trekonstruksjoner som utvendig er kledd med trepanel.
Etasjeskille med trebjelkelag. Vindu med dobbelt glass.
Saltak tekket med skifer.

Bygningsdeler som har fått TG2:
Rom under terreng
Det registreres mineralutslag (salt/kalkutsalg) i overflater som er et symptom på fuktvandring
gjennom grunnmur. Fundamenter og kjellergulv er med bakgrunn i byggeår og byggemetode på oppføringstidspunktet etablert direkte mot grunnmasser uten isolasjon og grunnmursplast. Det vil
derfor være påregnelig at kjellergulv og grunnmur trekker fukt.
Tiltak:
Det registreres borebille/morr i konstruksjoner. Kontroll av eget firma for eventuelle tiltak anbefales. Det anbefales å montere en avfukter i kjeller. En avfukter kan bidra til å redusere luftfuktigheten. Forhold er beskrevet under drenering. Eventuell utbedring av fukt-sikring må ses i sammenheng med drenering.

Yttervegger
Det registreres sprekker i fasadene og ytterkledning fremstår som vær-slitt. Det er lekte mellom ytterkledning og grunnmur på oppside av boligen uten luftespalte og lufting blir redusert TG 2. Dette øker risikoen for råte- og fuktskader på både kledning og bakvegg. Øvrig del av lufting er skjult i konstruksjon og er ikke tilgjengelig for kontroll. Lusing/musebånd i nedre kant av konstruksjon bak kledning observert ved stedvis sjekk.
Lusing/musebånd i nedre kant av konstruksjon er ikke montert bak hjørne-bord.
MERKNAD
Trekledning har en forventet tid for utskifting på 20 - 50 år.
Forventet levetid på kledning kan variere etter klima og tidligere utført vedlikehold.
Tiltak:
Normalt utvendig vedlikehold og eventuelt bytte av dårlige kledning må påregnes. Det anbefales å etablere muse-tetting bak hele kledning. Å ikke bruke musebånd under kledningen kan føre til at mus og gnagere får fri tilgang til husets vegg-konstruksjon, noe som gir økt risiko for gnagerskader og lukt.

Skorstein over tak
TG 2 pipe og beslag over tak på grunn av alder. Synlige spekker i puss sett fra bakke.
Tiltak:
Takbeslag, inkludert pipebeslag, bør inspiseres årlig og vedlikeholdes etter behov. Generelt kan man forvente at beslag har en levetid på 20-30 år. Stein og fuge kontrolleres. Ny puss påføres. Intervall 20 - 35 år. Piper bør impregneres med silikonbasert væske med jevne mellomrom for å beskytte mot fuktinntrengning. Montere takhatt på pipe over tak kan vurderes.

Takkonstruksjon og loft
Det er registrert tegn til skjevheter og/eller mindre nedbøyninger i konstruksjonen. Forholdet vurderes å være innenfor det som kan oppstå over tid som følge av alder, setninger eller normal belastning. Avviket kan føre til videre deformasjoner over tid dersom utviklingen fortsetter. Funksjon og bæreevne vurderes foreløpig ikke som kritisk påvirket. Takkonstruksjon er støttet opp med støtter. Viktig å merke seg at takkonstruksjoner i eldre boliger ikke nødvendigvis tilfredsstiller dagens krav til stivhet da disse er bygget etter eldre forskrifter.
Normaltid for reparasjon. Utskifting av ødelagte deler 40

- 80 år. Det er montert skyvestige til kaldt loft. Loftsluken vurderes å være utett, noe som kan medføre at varm og fuktig luft fra innemiljøet trenger opp på det kalde loftet og kondenserer på kalde flater. Det er også registrert mangelfull eller utilstrekkelig ventilasjon av takkonstruksjonen. Forholdet vurderes å gi økt risiko for fuktbelastning og muggdannelse over tid. Utbedring anbefales for å redusere risikoen. Det er registrert fukt-merker på innvendige overflater. Forholdet vurderes å kunne skyldes lekkasjer eller kondensering. På grunn av boligens alder er ikke damp-sperre/plast etablert mellom kald og varm del. Noe som gjør at fukten lettere vandrer opp i takkonstruksjonen. Det er registrert tegn som indikerer aktivt angrep av treskadeinsekter (borebille/morr) i trevirke. Angrep av treskadeinnsekt kan føre til rask svekkelse av trevirket og videre spredning til andre deler av konstruksjonen. Det er registrert åpne eller utette gjennomføringer i konstruksjonen (yttertak). Svekket tetting reduserer konstruksjonens beskyttelse mot fukt og luftlekkasjer og kan føre til skjulte skader over tid.
Tiltak:
For å redusere risikoen forbundet med denne konstruksjonen, bør følgende vurderes: Etablere luftespalte: Om mulig, skape en luftespalte på minimum 5 cm mellom vegg og sutak. Sikre god ventilasjon med ventiler på loftet eller i takkonstruksjonen Sørge for at damp-sperre på den varme siden er intakt og uten hull. Ved eventuell oppgradering anbefales å etablere damp-sperre mot varm del. Det er registrert flygehull etter borebiller i konstruksjon. Kontroll av eget firma anbefales.

Etasjeskille og gulv på grunn
Ved enkel nivellering i stue 1 etasje er det registrert en høydeforskjell på 2 cm Ved enkel nivellering i 2 etasje i soverom er det registrert en høydeforskjell på 2, 8 cm. Ihht NS3600 «Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av boliger» skal minst to relevante rom i hver etasje kontrolleres. Det foretas en kontroll ca hver 2 m på 5 forskjellige steder. Tilstandsgrad for ulike avvik/ høydeforskjeller er definert i standarden. Målt avvik skal angis ved TG-2 og TG-3. Lokalt avvik 10 - 20 mm eller totalt avvik 15 - 30 mm gir TG 2. Lokalt avvik > 20 mm eller totalt avvik > 30 mm gir TG 3. Avvikene er likevel nødvendigvis ikke unaturlig for ulike boliger som vurderes, avhengig av alder, type etasjeskiller etc. TG 2 bjelkelag på grunn av blant annet borebille/morr, skjevheter og alder. Normaltid for reparasjon. Utskifting av ødelagte deler 40 - 80 år.
Tiltak:
Ikke behov for umiddelbare tiltak men ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes. Det registreres borebille/morr i bjelkelag i kjeller. Kontroll av eget firma for eventuelle tiltak anbefales.

Kjøkken- Overflater og innredning
Det ble søkt etter fukt på utsatte steder ved befaring, uten at det ble indikert unormale verdier.
Kjøkkeninnredning med ramme på fronter.
Mekanisk avtrekk.
Frittstående hvitevarer.
TG 2 på grunn av glipe i overflatebehandling på fronter. Fremstår ellers med normal slitasje TG 1.

Kjøkken- avtrekk:
Avtrekk fungere med enkel test. Kjøkken-avtrekk har en forventet levetid på ca 25 år. Med bakgrunn i alder er det økende risiko for feil som krever utbedring/utskifting. TG 2 settes med bakgrunn av at garantitid er overgått (5 år). Regelmessig rengjøring av filter, avtrekk og ventilasjonskanaler anbefales for å opprettholde god luftkvalitet og god effekt av anlegget.

Avløpsrør
Lufting av avløpsanlegg med en vakumventil i kjeller. Lufting på loft er ikke tilkoblet tak-hatt. Dette kan medføre lukt i kjeller og loft.
Stake-luke påvist i kjeller. Staking kan også utføres via andre installasjoner med avløp. Eldre avløpsrør har nådd en høy alder og gir økt risiko for skader i tiden som kommer Avløps-rørs som er byttet i nyere tid TG 1.
Forventet levetid plast og kobberrør 25 - 75 år. Avløpsrør ligger skjult i konstruksjon og er ikke tilgjengelig for kontroll. Det forutsettes at avløps-rør er montert etter gjeldene standard.
Tiltak:
Det anbefales å rengjøre, ettertrekke og kontrollere alle vannlåser jevnlig for å redusere risikoen for tilstopping og lekkasjer.

Vannledninger
Vannrør som er fra byggeåret, og har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer.
Vannrør i kjeller er ikke isolert. Dette kan medføre kondensering.
Det registreres normalt vanntrykk og god avrenning fra vannkran.
Det gjøres oppmerksom på at vanntrykk og avrenning kun er visuelt undersøkt og ikke trykk-testet.
Eldre stoppekran. Ikke funksjonstestet pga alder og fare for lekkasjer. Anbefales skiftet.
Forventet levetid armaturer 15 - 25 år.
Forventet levetid plast og kobberrør 25 - 75 år.
Forventet levetid plast-sluk 25 - 75 år.
Tiltak:
På generelt grunnlag anbefales det å etablere/montere automatisk stoppe-ventil på vannledninger. Det anbefales at avløps-rør og vannrør med septiktank kontrolleres av rørlegger med beskrivelse av tilstand og forventet tiltak i tiden som kommer.

Bad/vaskerom- membran, tettesjikt og sluk:
Sluk er lett tilgjengelig for kontroll/rengjøring.
Plastsluk i dusjsonen med klemring og vannlås. Ikke registrert avvik basert på visuell kontroll.
Forventet levetid på baderoms-panel er 10 - 20 år.
Gulv i våt-rom med keramiske fliser direkte på membran en forventet tid for utskifting på:
Kort/middels/lang - 10/20/30 år.
Det settes TG 2 fordi sluket i dusjsonen er plassert delvis under såleplaten. Dette medfører at silen

ikke lar seg fjerne, og renhold av sluket vanskeliggjøres.
Tiltak:
Det anbefales å tilordne sluk i dusj-sone sluk at hele sluk lar seg kontrollere og rengjøre.
Det anbefales regelmessig rengjøring av sluk for å forhindre at vannstand stiger opp til klemring.

Fuktmåling:
Det er foretatt hull-taking med 73 mm hull-bor fra tilstøtende gang uten å påvise unormale forhold.
Det gjøres oppmerksom på at hull-taking er tatt i et område som ikke er utsatt for fritt vann.
Ved fukt-søk i nedre del av baderoms-panel er det registrert forhøyde måling. Det vil ikke være unormalt med noe fukt-oppsug i nedre del av baderoms-panel. Våtrom fungere med dette avviket. Ved videre bruk over tid og eventuell svelling på badromsplater må bytte av dårlige baderoms-plater påregnes.

Bygningsdeler som har fått TG3:
Drenering
Grunnmurs-plast, som bidrar til å beskytte mot fukt, ble først vanlig brukt på 1970-tallet. Siden bygningen er eldre, mangler denne grunnmurs-plast. Det registreres salt/kalk-utslag på innvendig grunnmurs-flater som indikerer fukttransport gjennom grunnmuren.
Inspeksjonen avdekket at terrenget stedvis heller inn mot boligen TG 3. Dette er en uheldig situasjon som kan føre til: Økt belastning på den utvendige dreneringen. Risiko for fuktgjennomtrengning i grunnmuren Overflatevann fra tak går til bakke
MERKNAD
Drenssystem med drensledninger har en forventet brukstid på 20 - 60 år. På boliger av denne alder må det påregnes fare for noe fuktighet i grunnmur/gulv, dette fordi datidens byggeskikk ikke ble utført med tilfredstillende fuktsikring, ved bruk av knotteplast og drensrør, lik dagens byggeskikk tilsier. Utbedring av drenering og fuktsikring må påregnes.
Tiltak: Boligen ligger i skrånet terreng og det vil være vanskelig å tilordne terreng med fall fra bolig. Led tak-vann bort i rør eller tilstrekkelig langt fra bygningen for å unngå fuktbelastning på bygningsdeler under terreng. Vurder å koble nedløpsrør og overflatevann til et dreneringssystem eller lede vannet til egnede fordrøyningsområder. Prisoverslag er sjablongmessig og for nye drenering rund boligen. Boligen har fungert med dette avviket og kjeller brukes i dag som uinnredet rå-kjeller. Ved innredning/annen bruk av kjeller må tiltak påregnes.

Grunnmur og fundament
TG 3 settes på bakgrunn av grunnmuren har skader/sprekker og puss dekker ikke helt noen steder.
Tiltak:
Bør undersøkes nærmere og utbedring foretas.
Normaltid for vedlikehold av pussede flater. Bom og løs puss hugges ned. Ny puss påføres. Intervall 20 – 30 år.
Det anbefales å foreta en gjenpussing av sprekker i grunnmur, slik at forholdet kan observeres over tid, med tanke på om dette er under utvikling eller er stabilt.
Prisoverslag er sjablongmessig.

Vinduer og dører
Vindu på på oppside av boligen. Det registreres at vann-bord over og under vindu er av 19 mm tykkelse. Anbefalt tykkelse på vannbord er 22 mm - 29 mm på grunn av eventuell vridning og sprekker. TG 3 settes på bakgrunn av fukt/råteskade på 2 stk. vindu i kjeller. Et vindu i stue er av eldre årgang og rest-levetid er usikker. Vindu i gang er ikke fagmessig utført. Punktert vindu på loft. Bytte av dårlige vindu må påregnes i tiden som kommer. Vindu som er byttet i nyere tid fremstår med normal slitasje TG 1. Vinduer med isolerglass. Fabrikk-malt. Vinduer har en forventet tid for utskifting på 20 - 40 år.
Tredører/aluminiumsdører har en forventet tid for utskifting på. Kort/middels/lang - 20/30/40 år.
Normaltid for justering av vindu og dører 2 – 8 år.
Tiltak:
Bytte av dårlige vindu må påregnes i tiden som kommer.
Prisoverslag for bytte av vindu på bakkeplan pr stk. 15000 - 20000 kr.
Prisoverslag for bytte av vindu 2 etasje pr stk. 25000 - 30000 kr.
Prisoverslag er sjablongmessig. Ved bytte av flere vindu anbefales prisoverslag fra byggfirma.

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
Balkong, terrasse, platting
På befaringsdagen var terrasse/balkong dekket med snø og kontroll med tilstandsgrad er derfor ikke satt TG-IU.
Normaltid for reparasjon av balkong/terrasse 15 - 30 år.
Tiltak: Det bør foretas nærmere undersøkelser av balkong/terrasser når den er snøfri.

Taktekking
Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakke, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. TG-IU på grunn av tekking var dekke med snø befaringsdagen og var ikke tilgjengelig for kontroll. Skifer en forventet levetid på 20 - 50 år. Ved omlegging 50 - 80 år.
Tiltak:
Inspeksjon og vurdering av taktekking anbefales når forholdene gjør det mulig.

I tilstandsrapporten er følgende forhold angitt som forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet:

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger
Det er ikke fremlagt originale tegninger som viser opprinnelig godkjent planløsning. Det kan derfor ikke tas stilling til om planløsningen, slik den fremstår på befaringstidspunktet, er lik godkjent planløsning fra da bygget ble tatt i bruk. Samsvaret mellom faktisk bruk og byggemelding er ikke undersøkt.

Det er avvik på rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav
Innvendig trapp mangler håndløper. Forholdet avviker fra dagens forskriftskrav og tilfredsstiller ikke anbefalt sikkerhetsnivå. Manglende håndløper reduserer muligheten for støtte og stabilitet ved bruk av trappen, og øker risikoen for fallulykker, særlig for barn, eldre og personer med redusert balanse.

Avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp
Rekkverk på balkong/terrasse/utvendig trapp har lavere høyde enn det som kreves etter dagens forskriftskrav. Forholdet tilfredsstiller ikke gjeldende sikkerhetsnivå. For lav rekkverkshøyde gir økt risiko for fallulykker, med fare for alvorlig personskade.

Det er manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige
Takstige er ikke montert. Forholdet medfører manglende sikker adkomst til skorstein, og eventuell feiing vil derfor ikke bli utført.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.

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

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

Adgang til utleie
Boligen har ikke utleiedel. Det er ingen kjente hindringer for utleie av hele boligen.
Det er krav om forsvarlige radonnivåer i utleieboliger. Er det ikke gitt opplysninger om at selger har kunnskap om eiendommens randonnivå, vil kjøper overta risikoen for radonnivået i boligen/utleieenheten. For mer informasjon se https://dsa.no/radon

Energi og oppvarming

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

Oppvarming
1 Etasje. Elektrisk. Panelovn. Varmekabler på gulv bad/vaskerom, varmepumpe, vedovn i stue.
Loft. Elektrisk.

Informasjon om strømforbruk
Selger har inngått avtale om Norgespris på strøm. Avtalen følger målepunktet, og kjøper er derfor bundet av avtalen om Norgespris til og med 31.12.2026.

Økonomi

Kommunale avgifter
Kr 5 766,-pr. 2025

Hytte 140 liter: kr. 4 490,-
Feiing og tilsyn: kr 450,-
Slamgebyr B hvert hvert 4. år: 826,-

Totalt: kr. 5 766,-

Andre utgifter
Følgende kostnader knyttet til boligen:

- Årlig bygningsforsikring
- Kabel-tv/internett

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

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 191 029,- pr. 2025
Sekundærbolig: Kr 4 764 117,- 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.

Forsikring
Tryg
Polisenr: 3744684

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 8 374 kvm (Eiertomt)
Eiendomsgrensene er oppgitt å være mindre nøyaktige, med en oppmålingsnøyaktighet på mellom 200 og 9999 cm. Informasjon om eiendomsgrenser og tomtens areal er hentet fra eiendomsmatrikkel, innhentet fra kommunen. Dette er ikke en sikker kilde. tomt på totalt 8 374,60 kvm. Ene eiendommen er på 8 273 kvm og tomt ved naust er på 101,5 kvm. På bakgrunn av dette tas det forbehold om at arealets størrelse på eiendommen kan avvike ved en eventuell oppmåling. Kjøper aksepterer dette.

Selger og eier av naboeiendommen har bestilt kartforretning fra Stavanger kommune, som gjennomføres 27. mai. Formålet er å få en mer presis fastsettelse av tomtegrensen ved naustet. Ta kontakt med megler ved spørsmål.

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

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Eiendommen har en rolig og landlig beliggenhet i Litladalen på Rennesøy, med naturskjønne omgivelser og nærhet til sjøen. Området byr på flotte rekreasjonsmuligheter med kort vei til turterreng, samt gode muligheter for bading og sjørelaterte aktiviteter.

Bebyggelsen i området er spredt, noe som gir en luftig og skjermet atmosfære med gode solforhold. Det er kort kjøretur til Vikevåg sentrum hvor man finner dagligvarebutikk, skole, barnehager og øvrige servicetilbud.

For pendlere er det enkel adkomst til Stavanger via Rennfast, noe som gir en effektiv forbindelse til byen og omkringliggende arbeidsområder.

Beliggenheten passer godt for deg som ønsker en fredelig hverdag i landlige omgivelser, kombinert med nærhet til sjø og nødvendige fasiliteter.

Skoler og barnehager
Se vedlagt nabolagsprofil.
Ta kontakt med skolekontoret for nærmere informasjon.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger verken ferdigattest, ekspedisjonsdokument eller midlertidig brukstillatelse for eiendommen. Det betyr at det ikke foreligger dokumentasjon på boligen lovlig kan tas i bruk. Boligen er oppført før 1998, det gjøres oppmerksom på at det ikke utstedes ferdigattest for ikke-avsluttede byggesaker/byggemeldinger som er fra før 1998.

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

Iflg. matrikkelbrev fra kommunen ble eiendommen etablert 1933. Det foreligger ingen dokumentasjon for byggeår på boligen.

Det foreligger byggetillatelse for oppføring av naust datert 28.01.1982
Det foreligger tegninger for naust datert 1981.

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

Vei, vann og avløp
Eiendommen har både privat vannforsyning og privat avløpsløsning:

Vannforsyning: Eiendommen har privat vannforsyning. Selger opplyser om at det er ikke knyttet vedlikehold eller kostnader til anlegget.

Avløp/septik: Det er installert ny septiktank i perioden 2025–2026. Det er tre eiendommer som deler på pumpekum som pumper kloakk til Tanangerveien.

Adkomst via privat vei over gnr. 214 bnr. 1. Selger opplyser om at de har vedlikeholdsplikt.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen ligger i uregulert område og kommuneplan er gjeldende.

Kommuneplan "Kommuneplanens arealdel 2023-2040", datert 28.06.2024 med formål hensyn landskap, ras- og skredfare, LNRF- areal for nødvendige tiltak for stedbunden næring, bruk og vern av sjø og vassdrag m. tilhørende strandsone.

I LNF-områdene innenfor 50 meter fra vassdrag med årssikker vannføring er det ikke tillatt med nye bygg og vesentlige terrenginngrep. Langs de samme vassdragene skal det opprettholdes et naturlig vegetasjonsbelte på minimum 10 m. Ved søknader om tiltak innenfor LNF-områder skal søknaden sendes kulturminnemyndighetene til uttale.

Vedr. hensynsoner:
H310_2- Ras- og skredfare
Innenfor hensynssone H310_1 faresone for ras, skred og steinsprang og H310_2 aktsomhetssone for ras, skred og steinsprang skal det ikke gis tillatelse til nye tiltak eller

godkjennes ny regulering før det er vurdert om nye tiltak er forsvarlig og eventuelt under hvilke vilkår. Tilstrekkelig sikkerhet skal ivaretas i plan – og byggesaksbehandlingen, jfr. bestemmelser 1.6 og veiledere. Som grunnlag for vurderingen skal det foreligge geologisk/geoteknisk analyse og risiko- og sårbarhetsanalyse.
Innenfor områder merket med hensynsone H310_1 eller H310_2 skredfare nær eksisterende bebyggelse eller der det gjennom plan er åpnet for utbygging skal det settes vilkår som ivaretar sikkerheten for eksisterende og ny utbygging i byggesaksbehandlingen.

11- Hensyn landskap
H550_11 Helland-Bø: Et storskala åpent og helhetlig landskap preget av store kontraster. Brattkanten gir stor kontrast til fjorden og det flate landskapet på øyene, og er et viktig overordnet romdannende element og landemerke. Fra platået er det et vidt og storslagent utsyn over fjordlandskapet. Området har et stort mangfold innen plante- og dyreliv. Sjøhusmiljø og gårdstun ligger i fint samspill med landskapet. Markante steingarder og særprega piggsteinsgjerder, i kombinasjon med kystlynghei og fornminner, gir en sterk opplevelse av historisk forankring og kontinuitet. Inngår i KULA-registeret, UKL-område og «Vakre landskap i Rogaland».

Utsnitt av kart følger vedlagt. Reguleringsbestemmelser kan sendes forespørsel. Dersom det er ønskelig med ytterligere opplysninger knyttet til reguleringsforhold så oppfordrer vi interessenter til å kontakte Stavanger kommune.

Boplikt
Det er ikke boplikt for 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:

1103/214/3:
06.11.1961 - Dokumentnr: 2437 - Jordskifte
Gjelder denne registerenheten med flere
Forklaring: Dette er en avgjørelse fra jordskifteretten om ordning av båtdokk og naustrettigheter ved Lilledalsjøen, gnr. 14 i Rennesøy. Opprinnelig fordelen mellom eiendommene var 1/3 til bnr. 1 og 2/3 til bnr. 3 og 4.
Bnr. 1 har gitt seg sin 1/3 plass fordelt likt til bnr. 3 og bnr. 4.
Bnr. 1 får til gjengjeld rett til å forlenge egen brygge og rett til adkomst (vei) til sjøen.
Dokken er liten så båtene må legges ut og inn i den, og ligge slik at de ikke hindrer inn- og utgang for de andre partene.
Med hensyn til gjerde mellom bnr. 1 og bnr. 4, nedagårdsvegen til nr. 3, så holder nr. 3 gjerde og grind nedenfor denne veien, fra vei til sjøen. Eier av bnr. 4 holder grind for gårdsveien.

Det gjøres særlig oppmerksom på at det er en nåværende uenighet mellom bnr. 3 og bnr. 4 vedrørende bruk og deling i båtdokken. Bnr. 3 ønsker fri plass slik at større båt kan fortøyes. Bnr. 4 har i dag plassert en fortøyingsbom ca. på midten.

Rettigheter i annen eiendom:
02.02.1934 - Dokumentnr: 900215 - Bestemmelse om beiterett
Rettighet hefter i: Knr:1103 Gnr:214 Bnr:1
Forklaring: Denne eiendommen har beiterett på gnr. 214 bnr. 1 (utmarken) for en ku eller tre får.

11.09.1952 - Dokumentnr: 1536 - Bestemmelse om vannledn.
Rettighet hefter i: Knr:1103 Gnr:214 Bnr:1
Bestemmelse om vannrett
Forklaring: Eier av gnr. 14 bnr. 1 eier av gnr. 3 rett til å grave brønn og legge vannledningsrør over denne eiendommen for bruk av brønnen og vannledningen.

Denne avtalen skal tinglyses som en heftelse på Gnr. 14, Bnr. 1 og Gnr. 14, Bnr. 3 i Stavanger kommune. Avtalen er ikke enda akseptert/signert av partene per 17.03.2026
Avtale om bryggerettigheter og vedlikehold
Bnr. 1 gir Bnr. 3 en evigvarende rett til å ha en del av sin faste bryggekonstruksjon.
Bnr. 1 gis rett til fri bruk av den delen av bryggen som ligger på Bnr. 1 sin sjøgrunn. Bnr. 1 har rett til å montere egen badestige på denne delen av konstruksjonen. Begge parter kan bruke hverandres badestige. Bnr. 1 gis rett til å legge til med båt kun på østre side (samme side som støttebrygge) av bryggeanlegget til Bnr. 3.
Avtalen kan sendes til interessenter.

Kjøper påtar seg risikoen for fremtidig fortsatt bruk, og eventuelle pålegg fra det offentlige samt enighet mellom partene/ tinglysning av avtalen.

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

Øvrige kjøpsforhold

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

eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
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. Eiendommen overdras med innredning og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal være der, jf. avhendingsloven § 3-4. Varig innredning og utstyr,

som enten er fastmontert eller særskilt tilpasset boligen medfølger, med mindre annet er avtalt mellom kjøper og selger, jf. avhendingsloven § 3-5.

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

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

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

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

Personopplysningsloven
Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 1,00% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 100 000,-
Grunnpakke Hus kr. 9 900,-
Markedspakke Basis inkl. trykket salgsoppgave kr. 24 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Rabatt vederlag/provisjon kr. 18 000,-
Tillegg Nordvik Ekstra Large kr. 11 900,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-

Utlegg:
Utlegg boligstyling kr. 15 000,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 5 000,-
Utlegg tilstandsrapport - Båthus og 2 Anneks kr. 6 200,-
Utlegg tilstandsrapport - Enebolig kr. 14 000,-

Samlet skal selger betale kr. 193 790,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

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

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

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 8. mai 2026

Ansvarlig megler
Thomas Birkeland, Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 91155429

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

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.

Hellandsveien 259

Nabolaget Vikevåg - vurdert av 60 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre

Skoler

Vikevåg skule (1-7 kl.) 233 elever, 15 klasser	4 min 3 km
Rennesøy skule (8-10 kl.) 243 elever, 17 klasser	4 min 3.3 km
Randaberg videregående skole 850 elever	20 min 20.1 km
Bergeland vgs - Tanke Svilands... 250 elever, 19 klasser	28 min 24.7 km

Offentlig transport

Vikevåg skule Linje 10, 31	4 min 3.1 km
Stavanger stasjon Linje F5, L5	28 min 27 km
Stavanger Sola	38 min

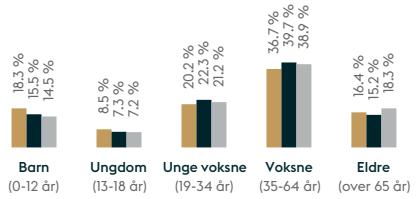
Barnehager

Vikevåg barnehage (1-5 år) 48 barn	4 min 3 km
Rennesøy barnehage (1-4 år) 23 barn	4 min 3.1 km
Østhusvik barnehage (1-5 år) 39 barn	12 min 9.2 km

Dagligvare

Coop Extra Vikevåg	3 min
Kiwi Mosterøy	11 min

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Vikevåg	1 350	625
Stavanger kommune	144 698	66 618
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 91/100

Kvalitet på skolene
Bra 75/100

Naboskapet
Godt vennskap 74/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss

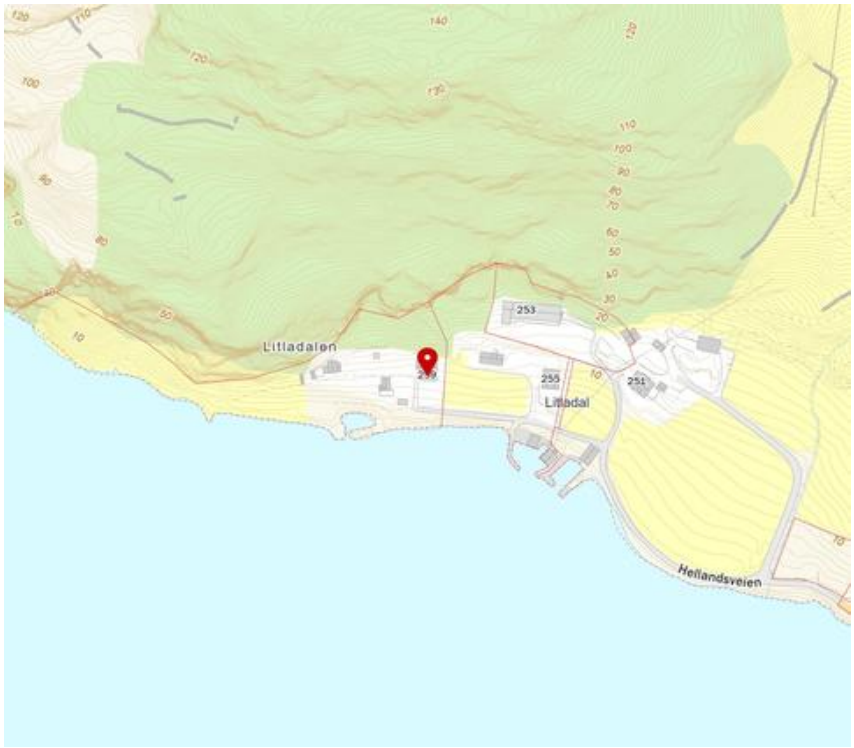
Sport

Rennesøy skule ballbinge	4 min
Rennesøyhallen	4 min
SKY Fitness Randaberg	18 min
Randaberg Arena (trimrom)	19 min

Støynivået
Lite støynivå 97/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 94/100

Trafikk
Lite trafikk 91/100



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

Hellandsveien 259
4150 RENNESØY

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype:	Selveier enebolig
Byggeår:	1933
BRA:	180 m^2
BRA-i:	118 m^2
Rapportdato:	21.2.2026 (Gyldig til 21.2.2027)



Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
0	6	11	3	2

Supertakst

GNR: 214 BNR: 3

Terje Tollefsen
Teft Eiendom A/S

terje@tefteiendom.no
91174769

Hellandsveien 259
4150 Rennesøy

1. Tilstandsgradene

TG-0	**Tilstandsgrad 0: 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: Mindre eller moderate 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: Bygningsdelen har vesentlige avvik** 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: Store eller alvorlige avvik** Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd
TG-IU	Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (Tryggere bolighandel) av 8. juni 2021 nr. 1850, slik forskriften er endret ved forskrift av 16. desember 2025 nr. 2614. Tilstandsgrader i rapporten er fastsatt i tråd med kriteriene i NS 3600:2018

Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

Takstrapporten

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/39924

Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er oppsummert nedenfor. Feltet Begrunnelse gir en kort forklaring på hvorfor tilstandsgraden er satt, og er ment som et forenklet sammendrag. Utfyllende vurderinger finnes i hovedrapporten.

Utvidet el-kontroll

Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter.

Bygningsdeler med TG3

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Drenering	Inspeksjonen avdekket at terrenget stedvis heller inn mot boligen TG 3.
Grunnmur og fundament	TG 3 settes på bakgrunn av grunnmuren har skader/sprekker og puss dekker ikke helt noen steder.
Vinduer og dører	TG 3 settes på bakgrunn av fukt/råteskade på 2 vindu i kjeller. Et vindu i stue er av eldre årgang og rest-levetid er usikker. Punktert vindu på loft.

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Rom under terreng	Det registreres mineralutslag (salt/kalkutsalg) i overflater som er et symptom på fuktvandring gjennom grunnmur.
Yttervegger	TG 2 på grunn av blant annet ytterkledning fremstår som vær-slitt. Lusing/musebånd i nedre kant av konstruksjon er ikke montert bak hjørne-bord.
Skorstein over tak	TG 2 pipe og beslag over tak på grunn av alder. Synlige spekker i puss sett fra bakke.
Takkonstruksjon og loft	TG 2 på grunn av blant annet skjevheter, borebille/morr i konstruksjoner og utilstrekkelig lufting av konstruksjon.
Etasjeskille og gulv på grunn	TG 2 bjelkelag på grunn av blant annet borebille/morr i bjelker i kjeller, skjevheter og alder.
Kjøkken - Overflater og innredning	TG 2 på grunn av glipe i overflatebehandling på fronter. Fremstår ellers med normal slitasje TG 1.
Kjøkken - Avtrekk	TG 2 settes med bakgrunn av at garantitid er overgått (5 år).
Avløpsrør	Eldre avløpsrør har nådd en høy alder og gir økt risiko for skader i tiden som kommer. Kloakk er ikke luftet over tak. Avløps-rør og sluk som er byttet i nyere tid TG 1.
Vannledninger	Vannrør som er fra byggeåret, og har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer.

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Våtrom: Bad/vaskerom. - Membran, tettesjikt og sluk	Det settes TG 2 fordi sluket i dusjsonen er plassert delvis under såleplaten. Dette medfører at silen ikke lar seg fjerne, og renhold av sluket vanskeliggjøres.
Våtrom: Bad/vaskerom. - Fukt	Ved fukt-søk i nedre del av baderoms-panel er det registrert forhøyde måling. Det vil ikke være unormalt med noe fukt-oppsug i nedre del av baderoms-panel.

Bygningsdeler med TG-IU

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Balkong, terrasse, platting	På befaringsdagen var terrasse/balkong dekket med snø og kontroll med tilstandsgrad er derfor ikke satt TG-IU.
Taktekking	TG-IU på grunn av tekking var dekke med snø befaringsdagen og var ikke tilgjengelig for kontroll.

Lovlighet / HMS

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

Det er ikke fremlagt originale tegninger som viser opprinnelig godkjent planløsning. Det kan derfor ikke tas stilling til om planløsningen, slik den fremstår på befaringstidspunktet, er lik godkjent planløsning fra da bygget ble tatt i bruk. Samsvaret mellom faktisk bruk og byggemelding er ikke undersøkt.

Det er avvik på rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav

Innvendig trapp mangler håndløper. Forholdet avviker fra dagens forskriftskrav og tilfredsstiller ikke anbefalt sikkerhetsnivå. Manglende håndløper reduserer muligheten for støtte og stabilitet ved bruk av trappen, og øker risikoen for fallulykker, særlig for barn, eldre og personer med redusert balanse.

Avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp

Rekkverk på balkong/terrasse/utvendig trapp har lavere høyde enn det som kreves etter dagens forskriftskrav. Forholdet tilfredsstiller ikke gjeldende sikkerhetsnivå. For lav rekkverkshøyde gir økt risiko for fallulykker, med fare for alvorlig personskade.

Det er manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige

Takstige er ikke montert. Forholdet medfører manglende sikker adkomst til skorstein, og eventuell feiing vil derfor ikke bli utført.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato	Rapportdato
18.2.2026	**21.2.2026**

Hjemmelshavere

Navn:	**Terje Kjer**	Tilstede ved inspeksjon:	**Nei**
Navn:	**Wenche Kjer Byberg**	Tilstede ved inspeksjon:	**Ja**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Ja**

Ved evt. avhending av eiendommen gjøres det oppmerksom på selger opplysningsplikt og kjøpers undersøkelsesplikt iht. lov om avhending av fast eiendom.

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn:	**Terje Tollefsen**	Telefon:	**91174769**
Firma:	**Teft Eiendom A/S**	Epost:	**terje@tefteiendom.no**
Tittel:		Adresse:	**Brannstasjonsveien 8, 4312 Sandnes**

Om bygningssakkyndig:

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig bygnings-sakkyndig uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Bygnings- sakkyndig har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. Teft Eiendom er et selskap innen bygg og eiendom, med taksering - tilstandsrapport eierskifte som hovedfelt. Selskapet drives av Terje Tollefsen, som har flere års erfaring innen bygg og anlegg. Han er utdannet byggmester og er bygning-sakkyndig. Han er sertifisert til tilstandsrapport, skadetakst og verditakst.

Egne premisser:

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedrings-kostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter. I rapporten skal det settes anslag for utbedrings-kostnad for TG 3. Ingen umiddelbare kostnader. 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.

Det anbefales å sette seg godt inn i vedlagt dokumentasjon til salgsoppgave samt selgers egenerklæring. Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt egenerklærings-skjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Etter ny forskrift er kontroll av trapp, støttemurer, etasjeskille, innvendig ildsted og pipe, toalettrom, renner og nedløp ikke obligatorisk og er ikke kontrollert.

Tilleggsbygg slik som utvendig bod, grillhus/anneks, sjøhus er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling.

Informasjon om boligen

Adresse:	**Hellandsveien 259, 4150 Rennesøy**						
Kommunenr:	**1103**	Gårdsnr:	**214**	Bruksnr:	**3**	Festenr:	
Seksjonsnr:		Andelsnr:		Leilighetsnr:			
Byggeår:	**1933** - Ref. Eiendomsverdi						
Boligtype:	**Selveier enebolig**						

Generell beskrivelse av boligen:
OM TOMTEN
Skrånet tomt. På befaringsdagen var uteområde dekket med snø.

OM BYGGEMETODEN
Grunnmur/såle med sparesteinsmur som delvis er pusset.

Yttervegger med plank i trekonstruksjoner som utvendig er kledd med trepanel.
Etasjeskille med trebjelkelag. Vindu med dobbelt glass. Saltak tekket med skifer.

INNVENDIGE OVERFLATER
1 Etasje. Fliser og laminat på gulv. Trepanel og malte flater på vegg. Malt tak.
Loft. Belegg og laminat på gulv. Plank og tapet på vegg. Malt vegg og skråtak.

OPPVARMING
1 Etasje. Elektrisk. Panelovn. Varmekabler på gulv bad/vaskerom, varmepumpe, vedovn i stue.
Loft. Elektrisk.

PARKERING
Parkering på egen tomt.

VESENLIGE FORANDRINGER ETTER BYGGEÅR
2015 - byttet de fleste vindu og ytterdør.
2015 - byttet ytterkledning. Untatt oppside av boligen.
2021 - oppgradert deler av anlegg. Se egenerklæring.
2021 - nytt bad med membran, fliser og innredning. Arbeid utført av: Reianes Bygg, Galta rør AS, Rennesøy Elektro.
2021- oppgradert inngangsparti med isolasjon, innvendig innredning og utvendig fasade. Se egenerklæring.
2025/2026 - oppgraderinger på vann og avløp. Se egenerklæring.
Opplysninger gitt av eier.

KONLUSJON
Boligmassen med noen oppgraderinger etter byggeår fremstår i hovedsak som fra byggeåret og bærer preg av normal slitasje. Det gjøres oppmerksom på at flere elementer har passert normal forventet levetid, slik at vedlikehold/utbedring må påregnes i tiden som kommer. Forøvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten. Det vil ikke være unormalt med borebille/morr i boliger av denne alder.

KONKLUSJON TILSTAND
Det er registrert 3 stk. TG 3 og 11 stk. TG 2 i rapporten.
Tilstands-grad er gitt på grunn av blant annet alder etter levetids-tabell og tilstand. Møbler og fast inventar er ikke flyttet på for besiktigelse av vegg og gulv flater. Sprekker i gulv, vegg og tak kan forekomme. Vær oppmerksom på at det som regel vil være diverse mindre hull i overflater etter bilder/hyller etc, og noe misfarge/skjolder hvor bilder, hyller/ møblement etc har vært plassert. På gulv vil det som regel være diverse slitasje, og noe misfarge/riper og lignende hvor møblement har vært plassert. Dette er normalt i en fraflyttet boenhet, og slike mindre "avvik" er å anse som normalt. Anbefaler å lese rapporten i sin helhet.

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggteknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	**BRA-i**	**Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.**
Eksternt bruksareal	**BRA-e**	**Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.**
Innglasset balkong	**BRA-b**	**Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.**

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Kjeller	**18**	**18** Romfordeling: Uinnredet rå-kjeller.	**0**	**0**	**0**
1. etasje	**131**	**69** Romfordeling: Entre/gang, trapp, soverom, toalettrom, bad/vaskerom, kjøkken, stue.	**62** Romfordeling: Vedskjul/bod, grillhus/aneks, sjø-hus.	**0**	**0**
2. etasje	**31**	**31** Romfordeling: Trapp, gang, 2 soverom.	**0**	**0**	**0**
Totalt m²	**180**	**118**	**62**	**0**	**0**

Gulvareal

Etasje	GUA (gulvareal)	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)
Kjeller	32	18	14
2. etasje	42	31	11
Totalt m²	**74**	**49**	**25**

Kommentar til arealberegning

Arealmålingen er utført med laser. Det gjøres oppmerksom på at areal til innervegger, kanaler og rør-gjennomføringer er tatt med i arealet. Areal i kjeller er målt til 18 m2. Takhøyde målt i kjeller 1, 93 m. Del av kjeller har en takhøyde som er lavere enn 1, 9 m og er tatt med som areal med lav takhøyde. 1 etasje er målt til 68, 73 m. Takhøyde målt mellom bjelker i stue 2, 28 m. 2 etasje er målt til 31, 4 m2. Takhøyde målt i soverom 2, 26 m. Kott/små soverom 2 stk. 2 etasje er ikke målbart areal på grunn av lav takhøyde. Areal er tatt med i areal med lav takhøyde. Vedskjul/bod 10, 75 m2 er tatt med som eksternt areal. Ankes/grillhus 13, 4 m2 er tatt med som eksternt areal. Sjøhus 38 m2 er tatt med som eksternt areal.

6. Hovedrapport

6.1 Drenering







Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur
Grunnmur med spare-stein som utvendig er pusset.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Grunnmurs-plast er synlig på tilbygg ved inngang.	
Er drenering rundt hele bygningen oppgradert?	Nei
Er det manglende fuktsikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler?	Ja
Har drenering nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt?	Ja
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Ja
Er kontrollert bortleding av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Ja

Oppsummering av drenering **TG-3**

Grunnmurs-plast, som bidrar til å beskytte mot fukt, ble først vanlig brukt på 1970-tallet. Siden bygningen er eldre, mangler denne grunnmurs-plast. Det registreres salt/kalk-utslag på innvendig grunnmurs-flater som indikerer fukttransport gjennom grunnmuren.

Inspeksjonen avdekket at terrenget stedvis heller inn mot boligen TG 3. Dette er en uheldig situasjon som kan føre til: Økt belastning på den utvendige dreneringen. Risiko for fuktgjennomtrengning i grunnmuren Overflatevann fra tak går til bakke

MERKNAD
Drenssystem med drensledninger har en forventet brukstid på 20 - 60 år.
På boliger av denne alder må det påregnes fare for noe fuktighet i grunnmur/gulv, dette fordi datidens byggeskikk ikke ble utført med tilfredstillende fuktsikring, ved bruk av knotteplast og drensrør, lik dagens byggeskikk tilsier. Utbedring av drenering og fuktsikring må påregnes.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Boligen ligger i skrånet terreng og det vil være vanskelig å tilordne terreng med fall fra bolig. Led tak-vann bort i rør eller tilstrekkelig langt fra bygningen for å unngå fuktbelastning på bygningsdeler under terreng. Vurder å koble nedløpsrør og overflatevann til et dreneringssystem eller lede vannet til egnede fordrøyningsområder.

Prisoverslag er sjablongmessig og for nye drenering rund boligen.
Boligen har fungert med dette avviket og kjeller brukes i dag som uinnredet rå-kjeller. Ved innredning/annen bruk av kjeller må tiltak påregnes.

Kostnadsestimat	**Over 500 000**

6.2 Grunnmur og fundament









Type Fundament/Grunnmur	Grunnmur m/kjeller
Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn

Nedgravd fundament er ikke synlig for inspeksjon. Grunnforholdene er ikke dokumentert. Boligen er sannsynligvis fundamentert på komprimerte masser av fjell, morene, sand, grus og leire. Fundamenteringen er ikke vurdert da den ligger under bakkenivå.

Type grunnmur i kjeller	Annet

Grunnmur med sparesteinsmur/teglstein som utvendig er pusset.

Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Ja

Oppsummering av grunnmur og fundament **TG-3**

TG 3 settes på bakgrunn av grunnmuren har skader/sprekker og puss dekker ikke helt noen steder.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Bør undersøkes nærmere og utbedring foretas. Normaltid for vedlikehold av pussede flater. Bom og løs puss hugges ned. Ny puss påføres. Intervall 20 – 30 år. Det anbefales å foreta en gjenpussing av sprekker i grunnmur, slik at forholdet kan observeres over tid, med tanke på om dette er under utvikling eller er stabilt. Prisoverslag er sjablongmessig.

Kostnadsestimat	**20 000 - 100 000**

6.3 Rom under terreng





Type rom under terreng	Grovkjeller
Er det synlige skader eller påvist fukt?	Ja

Oppsummering av rom under terreng **TG-2**

Det registreres mineralutslag (salt/kalkutsalg) i overflater som er et symptom på fuktvandring gjennom grunnmur. Fundamenter og kjellergulv er med bakgrunn i byggeår og byggemetode på oppføringstidspunktet etablert direkte mot grunnmasser uten isolasjon og grunnmursplast. Det vil derfor være påregnelig at kjellergulv og grunnmur trekker fukt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det registreres borebille/morr i konstruksjoner. Kontroll av eget firma for eventuelle tiltak anbefales. Det anbefales å montere en avfukter i kjeller. En avfukter kan bidra til å redusere luftfuktigheten. Forhold er beskrevet under drenering. Eventuell utbedring av fukt-sikring må ses i sammenheng med drenering.

6.4 Balkong, terrasse, platting



Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig

Oppsummering av balkong, terrasse, platting **TG-IU**

På befaringsdagen var terrasse/balkong dekket med snø og kontroll med tilstandsgrad er derfor ikke satt TG-IU. Normaltid for reparasjon av balkong/terrasse 15 - 30 år.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det bør foretas nærmere undersøkelser av balkong/terrasser når den er snøfri.

6.5 Vinduer og dører



Punktert vindu på loft.

Beskrivelse	
Vinduer med 2-lags glass.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
De fleste vindu og ytterdør er byttet 2015.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Ja
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Ja
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Ja
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Ja



Fukt/råteskade på kjellervindu.

Oppsummering av vinduer og dører	TG-3

Vindu på på oppside av boligen. Det registreres at vann- bord over og under vindu er av 19 mm tykkelse. Anbefalt tykkelse på vannbord er 22 mm - 29 mm på grunn av eventuell vridning og sprekker.

TG 3 settes på bakgrunn av fukt/råteskade på 2 stk. vindu i kjeller. Et vindu i stue er av eldre årgang og rest-levetid er usikker. Vindu i gang er ikke fagmessig utført. Punktert vindu på loft. Bytte av dårlige vindu må påregnes i tiden som kommer.

Vindu som er byttet i nyere tid fremstår med normal slitasje TG 1.
Vinduer med isolerglass. Fabrikk-malt. Vinduer har en forventet tid for utskifting på 20 - 40 år.
Tredører/aluminiumsdører har en forventet tid for utskifting på. Kort/middels/lang - 20/30/40 år.
Normaltid for justering av vindu og dører 2 – 8 år.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Bytte av dårlige vindu må påregnes i tiden som kommer.
Prisoverslag for bytte av vindu på bakkeplan pr stk. 15000 - 20000 kr.
Prisoverslag for bytte av vindu 2 etasje pr stk. 25000 - 30000 kr.

Prisoverslag er sjablongmessig. Ved bytte av flere vindu anbefales prisoverslag fra byggfirma.

Kostnadsestimat	20 000 - 100 000

6.6 Yttervegger



Type fasade	Liggende kledning
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Yttervegger med bindingsverk/plank bygget etter standard fra byggeår og vil ikke ha samme tetthet og tykkelse på isolasjon som dagens standard. Ytterkledning er byttet 2015.

Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Ja
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Ja
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Ja
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Ja

Oppsummering av yttervegger	TG-2

Det registreres sprekker i fasadene og ytterkledning fremstår som vær-slitt.
Det er lekte mellom ytterkledning og grunnmur på oppside av boligen uten luftespalte og lufting blir redusert TG 2. Dette øker risikoen for råte- og fuktskader på både kledning og bakvegg. Øvrig del av lufting er skjult i konstruksjon og er ikke tilgjengelig for kontroll. Lusing/musebånd i nedre kant av konstruksjon bak kledning observert ved stedvis sjekk. Lusing/musebånd i nedre kant av konstruksjon er ikke montert bak hjørne-bord.

MERKNAD
Trekledning har en forventet tid for utskifting på 20 - 50 år.
Forventet levetid på kledning kan variere etter klima og tidligere utført vedlikehold.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Normalt utvendig vedlikehold og eventuelt bytte av dårlige kledning må påregnes. Det anbefales å etablere muse-tetting bak hele kledning. Å ikke bruke musebånd under kledningen kan føre til at mus og gnagere får fri tilgang til husets vegg-konstruksjon, noe som gir økt risiko for gnager-skader og lukt.

6.7 Skorstein over tak



Inspisert fra	Fra bakken

Totalvurdering av skorstein over tak **TG-2**

TG 2 pipe og beslag over tak på grunn av alder. Synlige spekker i puss sett fra bakke.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Takbeslag, inkludert pipebeslag, bør inspiseres årlig og vedlikeholdes etter behov. Generelt kan man forvente at beslag har en levetid på 20-30 år. Stein og fuge kontrolleres. Ny puss påføres. Intervall 20 - 35 år. Piper bør impregneres med silikonbasert væske med jevne mellomrom for å beskytte mot fuktinntrengning. Montere takhatt på pipe over tak kan vurderes.

6.8 Takkonstruksjon og loft





Ved fukt-søk ved pipe er det ikke registert unormale verdier.

Type takkonstruksjon	Saltak
Saltak med åser bygget etter byggemåte fra byggeår.	
Type loft	Kaldtloft
Utvendig inspeksjon	Fra bakken
Er det registrert symptom på svekkelser/vesentlige skjevheter/nebøyninger i konstruksjonen?	Ja
Er det manglende eller utilstrekkelig lufting av konstruksjonen?	Ja
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på innvendige overflater?	Ja
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter treskadeinnsekt?	Ja
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Ja



Ved fukt-søk ved pipe er det ikke registert unormale verdier.







Totalvurdering av takkonstruksjon og loft **TG-2**

Det er registrert tegn til skjevheter og/eller mindre nedbøyninger i konstruksjonen. Forholdet vurderes å være innenfor det som kan oppstå over tid som følge av alder, setninger eller normal belastning. Avviket kan føre til videre deformasjoner over tid dersom utviklingen fortsetter. Funksjon og bæreevne vurderes foreløpig ikke som kritisk påvirket. Takkonstruksjon er støttet opp med støtter. Viktig å merke seg at takkonstruksjoner i eldre boliger ikke nødvendigvis tilfredsstiller dagens krav til stivhet da disse er bygget etter eldre forskrifter. Normaltid for reparasjon. Utskifting av ødelagte deler 40 - 80 år.

Det er montert skyvestige til kaldt loft. Loftsluken vurderes å være utett, noe som kan medføre at varm og fuktig luft fra innemiljøet trenger opp på det kalde loftet og kondenserer på kalde flater. Det er også registrert mangelfull eller utilstrekkelig ventilasjon av takkonstruksjonen. Forholdet vurderes å gi økt risiko for fuktbelastning og muggdannelse over tid. Utbedring anbefales for å redusere risikoen.

Det er registrert fukt-merker på innvendige overflater. Forholdet vurderes å kunne skyldes lekkasjer eller kondensering. På grunn av boligens alder er ikke damp-sperre/plast etablert mellom kald og varm del. Noe som gjør at fukten lettere vandrer opp i takkonstruksjonen.
Det er registrert tegn som indikerer aktivt angrep av treskadeinsekter (borebille/morr) i trevirke. Angrep av treskadeinnsekt kan føre til rask svekkelse av trevirket og videre spredning til andre deler av konstruksjonen. Det er registrert åpne eller utette gjennomføringer i konstruksjonen (yttertak). Svekket tetting reduserer konstruksjonens beskyttelse mot fukt og luftlekkasjer og kan føre til skjulte skader over tid.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

For å redusere risikoen forbundet med denne konstruksjonen, bør følgende vurderes: Etablere luftespalte: Om mulig, skape en luftespalte på minimum 5 cm mellom vegg og sutak. Sikre god ventilasjon med ventiler på loftet eller i takkonstruksjonen Sørge for at damp-sperre på den varme siden er intakt og uten hull. Ved eventuell oppgradering anbefales å etablere damp-sperre mot varm del. Det er registrert flygehull etter borebiller i konstruksjon. Kontroll av eget firma anbefales.

6.9 Taktekking



Type takkonstruksjon	Saltak
Type tekking	Skiferstein
Inspisert fra	Fra bakken
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det registrert skader, deformasjoner eller begroing på taktekkingen?	Ikke kontrollert
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Ikke kontrollert
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av taktekking **TG-IU**

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakke, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke.

TG-IU på grunn av tekking var dekke med snø befaringsdagen og var ikke tilgjengelig for kontroll.

Skifer en forventet levetid på 20 - 50 år.
Ved omlegging 50 - 80 år.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Inspeksjon og vurdering av taktekking anbefales når forholdene gjør det mulig.

6.10 Etasjeskille og gulv på grunn



Type	Støpt gulv på grunn, Trebjelkelag
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn **TG-2**

Ved enkel nivellering i stue 1 etasje er det registrert en høydeforskjell på 2 cm
Ved enkel nivellering i 2 etasje i soverom er det registrert en høydeforskjell på 2, 8 cm.

Ihht NS3600 «Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av boliger» skal minst to relevante rom i hver etasje kontrolleres. Det foretas en kontroll ca hver 2 m på 5 forskjellige steder. Tilstandsgrad for ulike avvik/ høydeforskjeller er definert i standarden. Målt avvik skal angis ved TG-2 og TG-3. Lokalt avvik 10 - 20 mm eller totalt avvik 15 - 30 mm gir TG 2. Lokalt avvik > 20 mm eller totalt avvik > 30 mm gir TG 3. Avvikene er likevel nødvendigvis ikke unaturlig for ulike boliger som vurderes, avhengig av alder, type etasjeskiller etc.

TG 2 bjelkelag på grunn av blant annet borebille/morr, skjevheter og alder.
Normaltid for reparasjon. Utskifting av ødelagte deler 40 - 80 år.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ikke behov for umiddelbare tiltak men ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes. Det registreres borebille/morr i bjelkelag i kjeller. Kontroll av eget firma for eventuelle tiltak anbefales.

6.11 Kjøkken





Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Ja

Oppsummering av overflater og innredning **TG-2**

Det ble søkt etter fukt på utsatte steder ved befaring, uten at det ble indikert unormale verdier.

Kjøkkeninnredning med ramme på fronter.
Mekanisk avtrekk.
Frittstående hvitevarer.

TG 2 på grunn av glipe i overflatebehandling på fronter. Fremstår ellers med normal slitasje TG 1.

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei

Oppsummering av avtrekk **TG-2**

Avtrekk fungere med enkel test. Kjøkken-avtrekk har en forventet levetid på ca 25 år. Med bakgrunn i alder er det økende risiko for feil som krever utbedring/utskifting. TG 2 settes med bakgrunn av at garantitid er overgått (5 år).

Anbefalte tiltak avtrekk

Regelmessig rengjøring av filter, avtrekk og ventilasjonskanaler anbefales for å opprettholde god luftkvalitet og god effekt av anlegget.

6.12 Lovlighet / HMS



Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ja

Det er ikke fremlagt originale tegninger som viser opprinnelig godkjent planløsning. Det kan derfor ikke tas stilling til om planløsningen, slik den fremstår på befaringstidspunktet, er lik godkjent planløsning fra da bygget ble tatt i bruk. Samsvaret mellom faktisk bruk og byggemelding er ikke undersøkt.

Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei

Hånd-rekke på trapp ved inngang er ikke montert.



Rekkverk er ikke montert på trapp/platting ved inngang.



Hånd-rekke på trapp til kjeller er ikke montert.

Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Ikke kontrollert

Takstmann har ikke hentet inn ferdigattest/brukstillatelse da dette hentes inn av megler. Se salgsprospekt for mer informasjon.

Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det avvik ved rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?	Ja

Innvendig trapp mangler håndløper. Forholdet avviker fra dagens forskriftskrav og tilfredsstiller ikke anbefalt sikkerhetsnivå. Manglende håndløper reduserer muligheten for støtte og stabilitet ved bruk av trappen, og øker risikoen for fallulykker, særlig for barn, eldre og personer med redusert balanse.

Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	Ja

Rekkverk på balkong/terrasse/utvendig trapp har lavere høyde enn det som kreves etter dagens forskriftskrav. Forholdet tilfredsstiller ikke gjeldende sikkerhetsnivå. For lav rekkverkshøyde gir økt risiko for fallulykker, med fare for alvorlig personskade.

Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei
Er det krav til snøfanger?	Nei
Er det krav til stige for adkomst feier?	Ja
Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige?	Ja

Takstige er ikke montert. Forholdet medfører manglende sikker adkomst til skorstein, og eventuell feiing vil derfor ikke bli utført.

6.13 Avløpsrør



Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja

Deler av avløpsrør er byttet i forbindelse med oppgradering av bad. Det er ikke kjent om det er foretatt noen reparasjoner eller utskiftninger av utvendige stikkledninger.

Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ja
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja



Lufting av kloakk er avsluttet i kjeller.



Lufting for kloakk avsluttes på loft. Dette kan medføre kloakklukt.

Oppsummering av avløpsrør **TG-2**

Lufting av avløpsanlegg med en vakumventil i kjeller. Lufting på loft er ikke tilkoblet tak-hatt. Dette kan medføre lukt i kjeller og loft.
Stake-luke påvist i kjeller. Staking kan også utføres via andre installasjoner med avløp.
Eldre avløpsrør har nådd en høy alder og gir økt risiko for skader i tiden som kommer

Avløps-rørs som er byttet i nyere tid TG 1. Forventet levetid plast og kobberrør 25 - 75 år. Avløpsrør ligger skjult i konstruksjon og er ikke tilgjengelig for kontroll. Det forutsettes at avløps-rør er montert etter gjeldene standard.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å rengjøre, ettertrekke og kontrollere alle vannlåser jevnlig for å redusere risikoen for tilstopping og lekkasjer.

6.14 Vannledninger



Noe varierende alder på vannledninger.



Type anlegg	Kobber, Plast
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Deler av innvendige vannrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av bad. Det er ikke kjent om det er foretatt noen reparasjoner eller utskiftninger av utvendige stikkledninger.	
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Ja
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Ja
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Ikke kontrollert



Korrosjon på vannkran/kobling i kjeller.

Oppsummering av vannledninger **TG-2**

Vannrør som er fra byggeåret, og har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer.
Vannrør i kjeller er ikke isolert. Dette kan medføre kondensering.

Det registreres normalt vanntrykk og god avrenning fra vannkran.
Det gjøres oppmerksom på at vanntrykk og avrenning kun er visuelt undersøkt og ikke trykk-testet.
Eldre stoppekran. Ikke funksjonstestet pga alder og fare for lekkasjer. Anbefales skiftet.

Forventet levetid armaturer 15 - 25 år.
Forventet levetid plast og kobberrør 25 - 75 år.
Forventet levetid plast-sluk 25 - 75 år.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

På generelt grunnlag anbefales det å etablere/montere automatisk stoppe-ventil på vannledninger.
Det anbefales at avløps-rør og vannrør med septiktank kontrolleres av rørlegger med beskrivelse av tilstand og forventet tiltak i tiden som kommer.

6.15 Elektrisk



Sikringsskap står entre/gang.



Sikringsskap på loft.

Er det foretatt kontroll av det lokale el-tilsyn eller utført utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 år?	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Har eier opplyst om arbeider utført etter opprinnelig byggeår?	Ja

Det elektriske anlegget ble oppgradert med nye sikringer i nyere tid. Årstall er usikkert.

Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja

Samsvarserklæring for elektrisk anlegg foreligger ikke.
Samsvarserklæring er dokumentasjon som viser at et elektrisk anlegg eller en installasjon er utført i samsvar med kravene i gjeldende forskrifter.

Er det manglende kursfortegnelse?	Ikke undersøkt
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Ikke relevant, fast tilkobling
Er kabler utilstrekkelig festet?	Ja
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei

Oppsummering av elektrisk
Tilstandsgrad er vurdert ut fra den forenklede begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en forenklet kontroll ikke vil avdekke. Anlegget er utover dette ikke vurdert av bygnings-sakkyndig.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	Ja
På generelt grunnlag anbefales el-kontroll ved eierskifte.	

6.16 Varmesentral

Type anlegg	Varmepumpe
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Når var siste service på anlegget?	
Varmepumpe ny 2022. Opplysning gitt av eier.	
Totalvurdering av varmesentral	**TG-1**
Forventet levetid på en varmepumpe er ca 12 - 15 år. For lengst mulig levetid er det viktig med jevnlig service og vedlikehold. Med service vil man kunne avdekke eventuelle problemer tidlig og gjøre nødvendige utbedringer før de eskalerer.	

6.17 Varmtvannsbereder

Plassering bereder
Kjeller.
Fundament
Plassert på gulv
Årstall
2021.
Størrelse
194 liter.

Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei

Oppsummering av varmtvannsbereder	TG-1

Varmtvannsbereder står i rom med sluk og eventuelt lekkasjevann vil renne til sluk.
Teknisk levetid bereder i rustfritt stål 15 - 30 år. Anbefalt brukstid 20 år.

6.18 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon

Naturlig ventilering med spalteventiler i vindu.

Oppsummering av ventilasjon	TG-1

Naturlig ventilering med spalteventiler i vindu.
Dagens krav til ventilasjon kan ikke oppnås. Det anbefales å installere balansert ventilasjon.

6.19 Våtrom: Bad/vaskerom.





Sluk i dusj-sone, synlig membran under klemring. Sluk ligger delvis under sål-plate og sil lar seg ikke ta opp for rengjøring.

Overflate

Beskrivelse av overflate
Gulv belagt med fliser. Baderoms-panel på vegg. Malt tak.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Bad er oppgradert med ny membran, fliser og innredning	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Nei

Oppsummering av overflater	TG-1

Høydeforskjell fra topp sluk-rist under servant til gulv ved ved terskel er målt til 10 mm.
Høydeforskjell fra topp sluk-rist under servant til membran ved terskel er målt til 17 mm. .
Del av gulv er flatt uten fall, men vurderes å være tilstrekkelig da vann ledes til sluk.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei



Sluk under baderoms-innredning. Synlig membran under klem-ring.



Våt-soner i dusj går mot dekke i betong mot grunn og yttervegger. Hull-taking i tilstøtende rom er ikke mulig.



Type sluk	Plast, Støpejern
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Ja
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk **TG-2**

Sluk er lett tilgjengelig for kontroll/rengjøring.
Plastsluk i dusjsonen med klemring og vannlås. Ikke registrert avvik basert på visuell kontroll.

Forventet levetid på baderoms-panel er 10 - 20 år.
Gulv i våt-rom med keramiske fliser direkte på membran en forventet tid for utskifting på:
Kort/middels/lang - 10/20/30 år.

Det settes TG 2 fordi sluket i dusjsonen er plassert delvis under såleplaten. Dette medfører at silen ikke lar seg fjerne, og renhold av sluket vanskeliggjøres.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Det anbefales å tilordne sluk i dusj-sone sluk at hele sluk lar seg kontrollere og rengjøre.
Det anbefales regelmessig rengjøring av sluk for å forhindre at vannstand stiger opp til klemring.

Sanitærutstyr

Beskrivelse

Servant med skuffeseksjon.
Speil.
Dusj-vegg.
Toalett.
Opplegg for vaskemaskin.

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	Annen godkjent løsning

Oppsummering av sanitærutstyr **TG-1**

Innredning fremstår i god stand med normal slitasje.

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk

Rommet har mekanisk avtrekk med utkast i vegg.
Tilluft via luftespalte i dør.

Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon	TG-1
Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.	

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei

Oppsummering av fukt	TG-2
Det er foretatt hull-taking med 73 mm hull-bor fra tilstøtende gang uten å påvise unormale forhold. Det gjøres oppmerksom på at hull-taking er tatt i et område som ikke er utsatt for fritt vann. Ved fukt-søk i nedre del av baderoms-panel er det registrert forhøyde måling. Det vil ikke være unormalt med noe fukt-oppsug i nedre del av baderoms-panel.	

Anbefalte tiltak fukt
Våtrom fungere med dette avviket. Ved videre bruk over tid og eventuell svelling på badromsplater må bytte av dårlige baderoms-plater påregnes.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Ja
Arbeid med membran og fliser er utført av fagfolk. Opplysning gitt av eier.	

6.20 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Krypkjeller
- Oljetank
- Vannbåren varme

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Jane Jung Byberg	9578-5990-4-3421661	2026-03-18 14:18:37
Varand Rebni Kjer	9578-5993-4-4182524	2026-03-18 14:21:34

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
18. mars 2026

Oppdragsnummer
43-0141/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Hellandsveien 259, 4150 RENNESØY

Meglerfirma
Nordvik Stavanger

Selgere
Wenche Kjer Byberg, Terje Kjer

Fullmektige
Varand Kjer for Terje Kjer
Jane Jung Byberg for Wenche Kjer Byberg

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
31. oktober 1991

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Ja. Terje Kjer og Wenche Kjer Byberg

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: 3744684
Forsikret i: Tryg

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Firma: Reianes Bygg, Galta rør AS, Geir Aurdal, Rennesøy Elektro Tidspunkt: 2021 Arbeidsbeskrivelse: Oppbygging av bad og oppføring av nytt inngangsparti. Prosjektet innebar konstruksjonsarbeid, isolering, og ferdigstilling av innvendige flater og fasade. Se kopi faktura.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Firma: Reianes Bygg, Galta rør AS, Geir Aurdal, Rennesøy Elektro Tidspunkt: 2021 Arbeidsbeskrivelse: Oppbygging av bad og oppføring av nytt inngangsparti. Prosjektet innebar konstruksjonsarbeid, isolering, og ferdigstilling av innvendige flater og fasade.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Firma: Reianes Bygg, Galta rør AS, Geir Aurdal, Rennesøy Elektro Tidspunkt: 2021 Arbeidsbeskrivelse: Oppbygging av bad og oppføring av nytt inngangsparti. Prosjektet innebar konstruksjonsarbeid, isolering, og ferdigstilling av innvendige flater og fasade.

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Hovedhus: Tilbygg og rehabilitering 2021: Tilbygg og nytt baderom Beskrivelse: Oppbygging av nytt baderom og oppføring av nytt inngangsparti. Prosjektet omfattet konstruksjonsarbeid, isolering, murarbeid, samt ferdigstilling av innvendige flater og fasade. Involverte firma: Reianes Bygg, Galta Rør AS, Geir Aurdal (Murer), og Rennesøy Elektro. 2025: Utskifting av vinduer Mars: Bytte av vinduer i stue. Utført av Reianes Bygg. Juli: Bytte av vinduer på to mindre soverom. Utført av Reianes Bygg. 2018: Oppvarming Beskrivelse: Installasjon av ny vedovn i hovedhus. 2015: Fasade Beskrivelse: Ny utvendig kledning på boligen. Sjøhus og uteområder 2022: Nytt tak på sjøhus Dato: 07.11.2022 Utført av: Reianes Bygg. 2021: Terrasse ved tilbygg Beskrivelse: Nyoppført terrasse i tilknytning til det nye tilbygget. Utført av Reianes Bygg. 2016: Terrasse ved grillhytte Beskrivelse: Etablering av ny terrasse ved grillhytte. Oversikt over utførende firma For de største prosjektene, særlig badet og tilbygget i 2021, ble følgende fagfolk benyttet: Tømrer: Reianes Bygg Rørlegger: Galta Rør AS Murer: Geir Aurdal Elektriker: Rennesøy Elektro

---

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

Nei

---

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

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ja, det er utført arbeid på det elektriske anlegget i eiertid av autorisert elektroinstallatør (Rennesøy Elektro): 19.03.2021: Elektroinstallasjon i forbindelse med påbygg, ny entré og nytt baderom. Arbeidet omfattet nyanlegg i de aktuelle rommene. 19.01.2022: Montering av ny utvendig belysning over kjellerdør.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? Kontroller utført av Rennesøy Elektro: 19.03.2021: Sluttkontroll og ferdigstillelse av el-anlegg i påbygg, entré og bad. 19.01.2022: Kontroll og ferdigstillelse av installasjon for utvendig belysning (kjellerdør).

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Rennesøy Elektro - 2020

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ja, det er utført oppgraderinger på vann og avløp i eiertid: 2025–2026: Installasjon av ny septiktank. Prosjektet ble påbegynt i 2025 og ferdigstilt i 2026. Arbeidsfordeling: * Harestad Maskin har stått for alt av gravearbeid og grunnarbeid i forbindelse med installasjonen. Galta Rør AS har utført alt av rørleggerarbeid og tilkobling. Arbeidet er utført av autoriserte fagfolk, se kopi faktura.

---

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.?

Ja

Var tiltaket søknadspliktig?

Nei

Eventuell kommentar: Firma: Reianes ByggTidspunkt: 2021 Arbeidsbeskrivelse: Oppbygging av bad og oppføring av nytt inngangsparti. Prosjektet innebar konstruksjonsarbeid, isolering, og ferdigstilling av innvendige flater og fasade.

---

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

Ja

Beskriv: Ja, eiendommen har både privat vannforsyning og privat avløpsløsning: Vannforsyning: Eiendommen har privat vannforsyning Avløp/septik: Det er installert ny septiktank i perioden 2025–2026. Arbeidet ble utført av autoriserte fagfolk: Harestad Maskin sto for grave- og grunnarbeid. Galta Rør AS sto for rørlegging og tilkobling.

---

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

Nei

---

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

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Tilleggsopplysninger om arbeid på eiendommen Sjøhus og bryggeanlegg: 2024: Renovasjon av badebrygge. 2022 (august): Omfattende arbeid på brygge og grunnmur sjøhus utført av Brygger og Kaier Rogaland AS. Dette inkluderte totalrenovasjon, forsterkning og reparasjon av fundament på sjøhus, samt forlengelse av bryggekanten. 2022 (november): Lagt nytt tak på sjøhus/naust. Arbeidet er utført av Reianes Bygg. Oppgraderinger i hovedhus og anneks: 2022: Installasjon av varmepumpe (dato: 17.10.2022). 2020: Oppgradering av anneks med nytt gulv, gulvisolasjon og veggplater. Utført som kombinasjon av egeninnsats og faglært bistand. Løpende vedlikehold av gulv: Utskifting av gulvflater /vinyl i stue (2014/15), soverom i begge etasjer (2018) og entré (2021). Uteområder og andre bygg: 2018: Oppført vedskjul (egeninnsats). 2015/2016: Oppført grillhytte. Bygget er oppført ved egeninnsats, mens det elektriske anlegget er installert og kontrollert av faglært (Rennesøy Elektro).

---

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? Nytt bad og inngangsparti ok med radonduk. Måling i huset ble utført i 1986, men vi har ikke dokumentasjon da dette ble gjort privat. Målingen viste da at radonnivå lå under anbefalt tiltaksnivå.

Feil og mangler

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Eventuell kommentar: Hvis det regner veldig mye trekker det litt vann inn til kjelleren, men det forsvinner raskt.

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?

Ja

Beskriv: Vi hadde problemer med at strømmen gikk. Viste seg å være jordkabel til anneks. Fikk byttet kabel. Alt i orden nå. Rennesøy elektro

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?

Ja

Beskriv: Det har vært tett sluk noen ganger i avløpet. Men nå er avløpet byttet ut i 2025 ved installasjon av ny septiktank.

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.

Ja

Beskriv: Har sett mus et fåtall ganger i kjelleren. Døde skrukketroll i annekset på grunn av alder på bygningen.

---

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

Nei

---

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

Eventuell kommentar: Vi bruker annekset som ekstra gjesterom og bad.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Takstmann skal lage rapport i forbindelse med det forestående salget.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Det er ikke utført nye arealoppmålinger i min eiertid utover det som fremgår av offentlige registre (Matrikkelen) og dokumentasjon fra da jeg selv kjøpte eiendommen. Boligen er utvidet med tilbygg (bad/entre) i 2021, og arealet i eldre dokumenter vil derfor ikke være korrekt i forhold til dagens situasjon. Ny tilstandsrapport med nøyaktige målinger av P-rom og BRA vil bli utarbeidet i forbindelse med det forestående salget.

---

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

Ja

Beskriv: Det foreligger ikke ferdigattest på tilbygget fra 2021 (ny entré og bad). Arbeidet erstattet et tidligere overbygg på samme areal. Da grunnflaten ikke ble utvidet utover det eksisterende overbygget, ble det ikke sendt formell byggesøknad for tiltaket. Arbeidet på selve konstruksjonen og tekniske installasjoner (våtrom, el og rør) er utført av faglærte.

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Boligen selges 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.

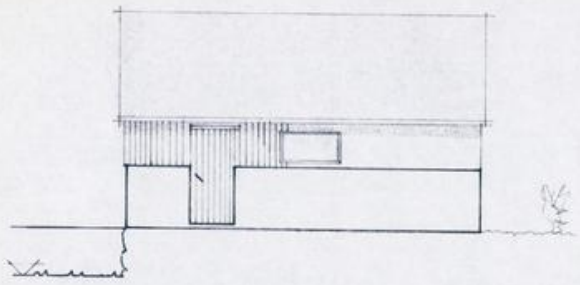
Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

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.

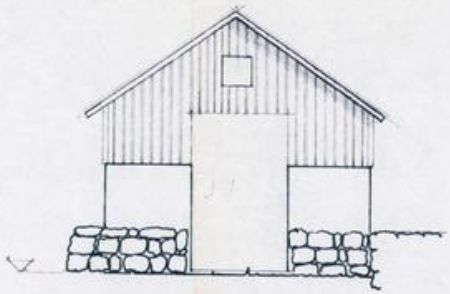
Oppdragsnummer: 43-0141/25


Asmarvika
Kvidakupå
Helland
Litladal
Holikk
SITUASJONSKART 1:5000
GNR. 14 BR.NR. 3 – JACOB BYBERG

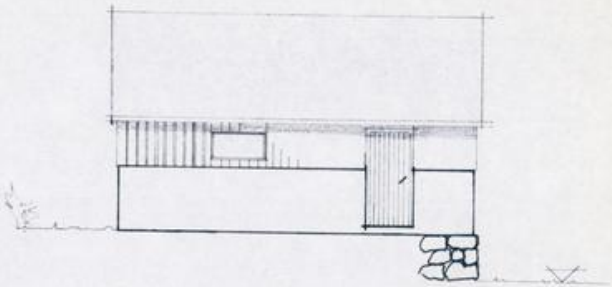


FASADE SYD

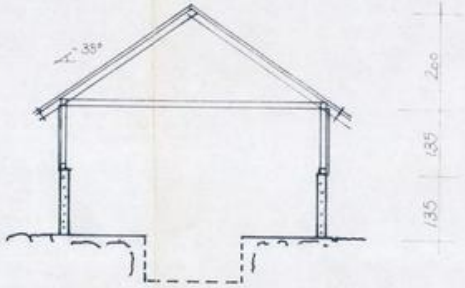
eksist. gjenreises/repareres beholdes



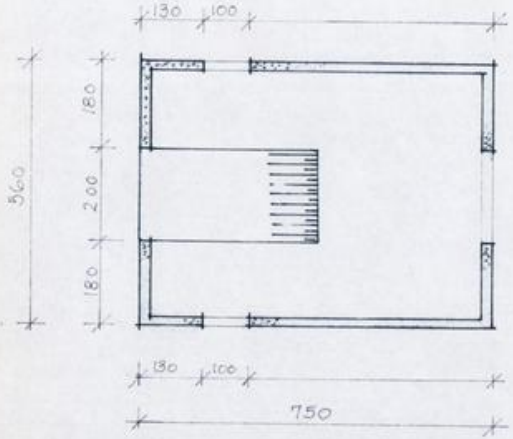
FASADE VEST



FASADE ØST



SNITT

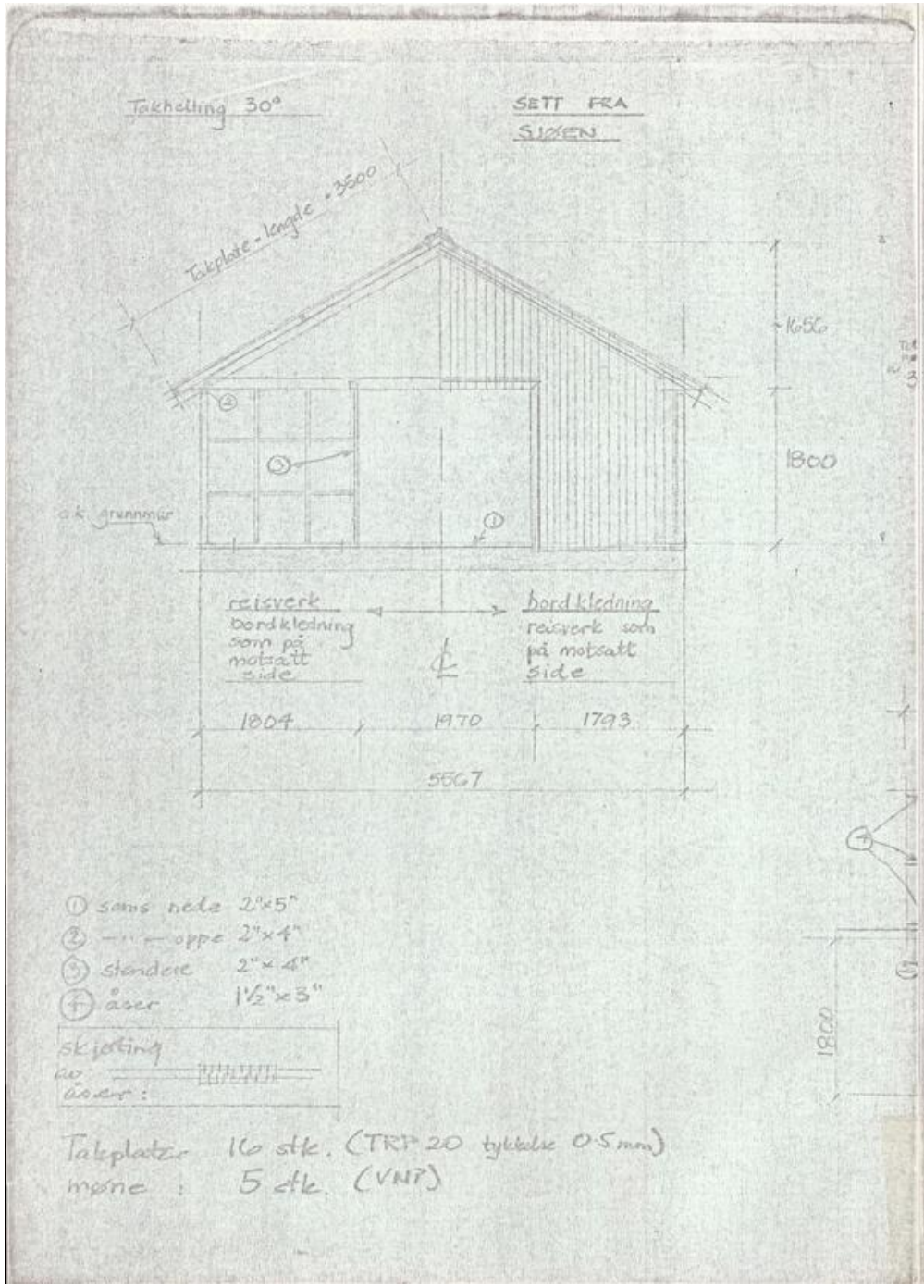


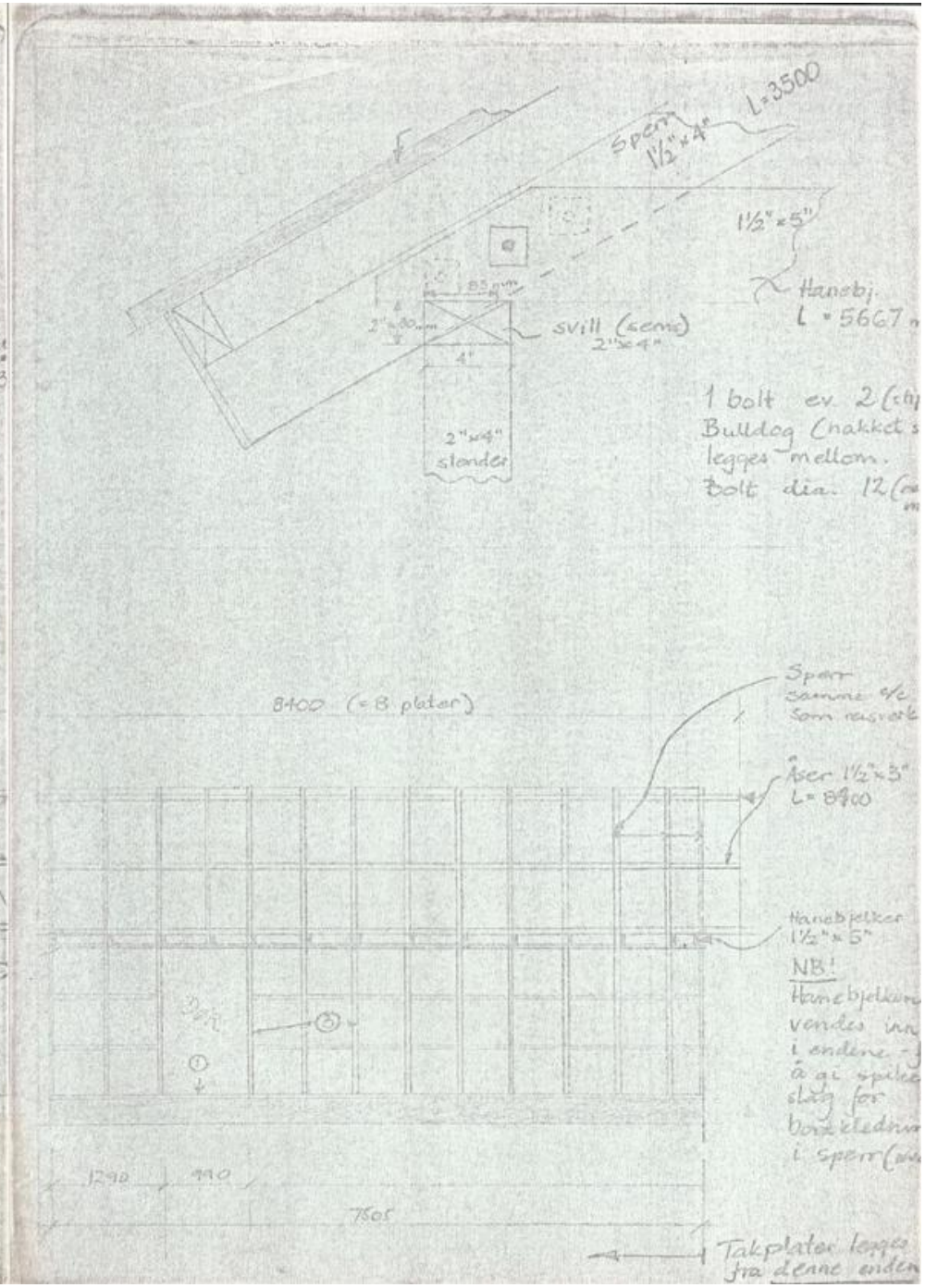
PLAN

Oppå takspærr/lekter - legges Onduline-plater farge: grå - skifer.

NAUST LILLEDAL REPARASJON	Målestokk 1:100	Tegn. Trac. Kfr.
	Erstatning for:	
	Erstattet av:	

A.S Tørrkopi. A.3.

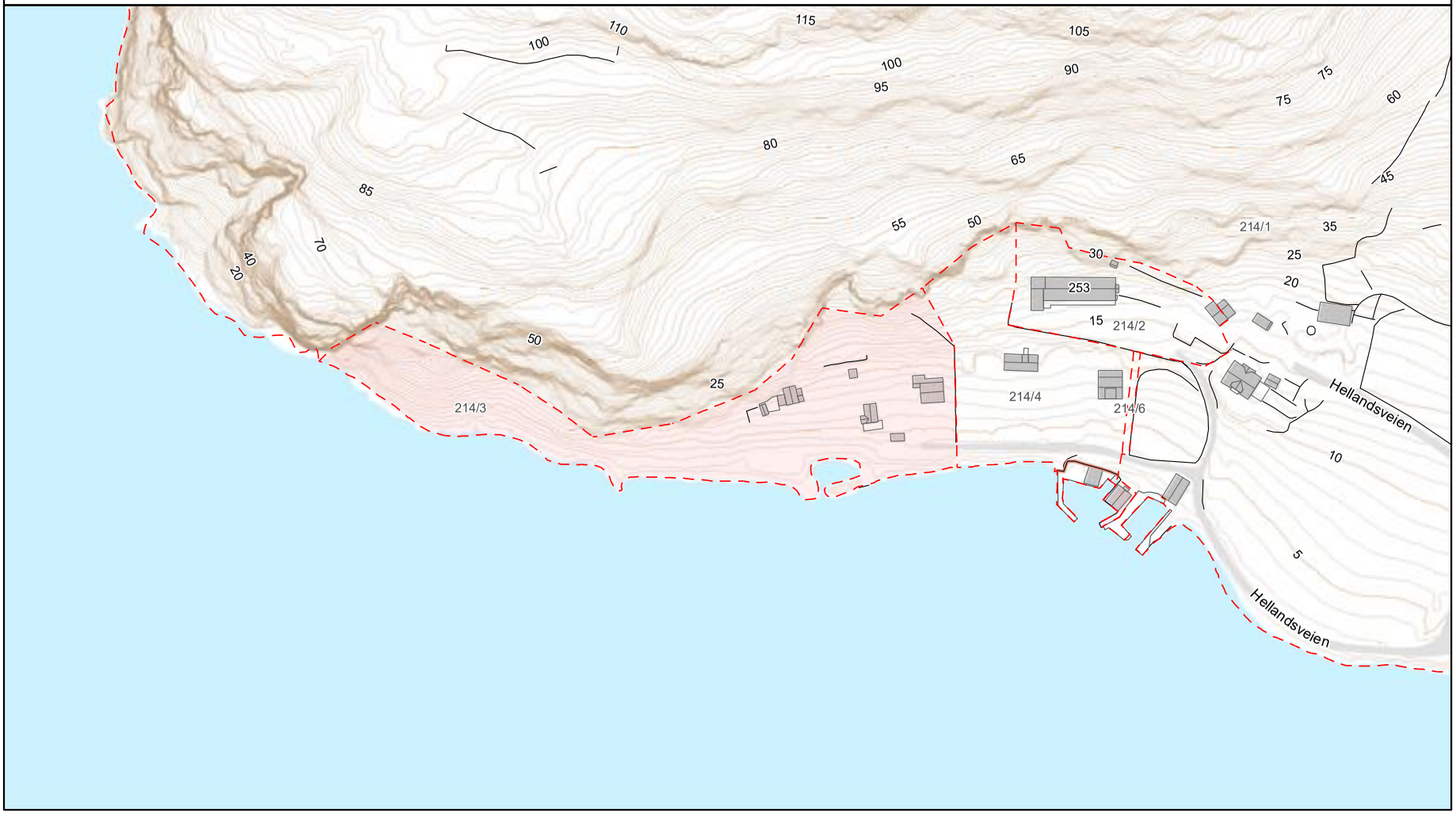

Takhelling 30°
SETT FRA SIDEN
Takplate - lengde = 3500
1850
1800
ca grunnmur
reisverk bordkledning som på motsatt side
bordkledning reisverk som på motsatt side
1804
1970
1793
5567
1800
① sams nede 2"×5"
② " oppe 2"×4"
③ stendere 2"×4"
④ åser 1½"×3"
skjøting av åser:
Takplater 16 stk. (TRP 20 tykkelse 0.5 mm)
møne: 5 stk. (VNP)


L=3500
Spær 1½"×4"
1½"×5"
Hanebj.
L = 5667
svill (sems) 2"×4"
2"×4" stender
1 bolt ev. 2 (
Bulldog (nakket
legges mellom.
Bolt dia. 12 (
8400 (= 8 plater)
Spær samme c/c som reisverk
Åser 1½"×3" L = 8400
Hanebjelker 1½"×5"
NB!
Hanebjelken
vendes inn
i endene -
å gi spikre
slag for
bordkledn
i spær (
1290
990
7505
Takplater legges fra denne enden

Grunnkart

Adresse: Hellandsveien 259, 4150 RENNESØY
Gnr/Bnr: 214/3/0/0
Dato: 2026-02-10
Målestokk: 1:2,000

Stavanger kommune

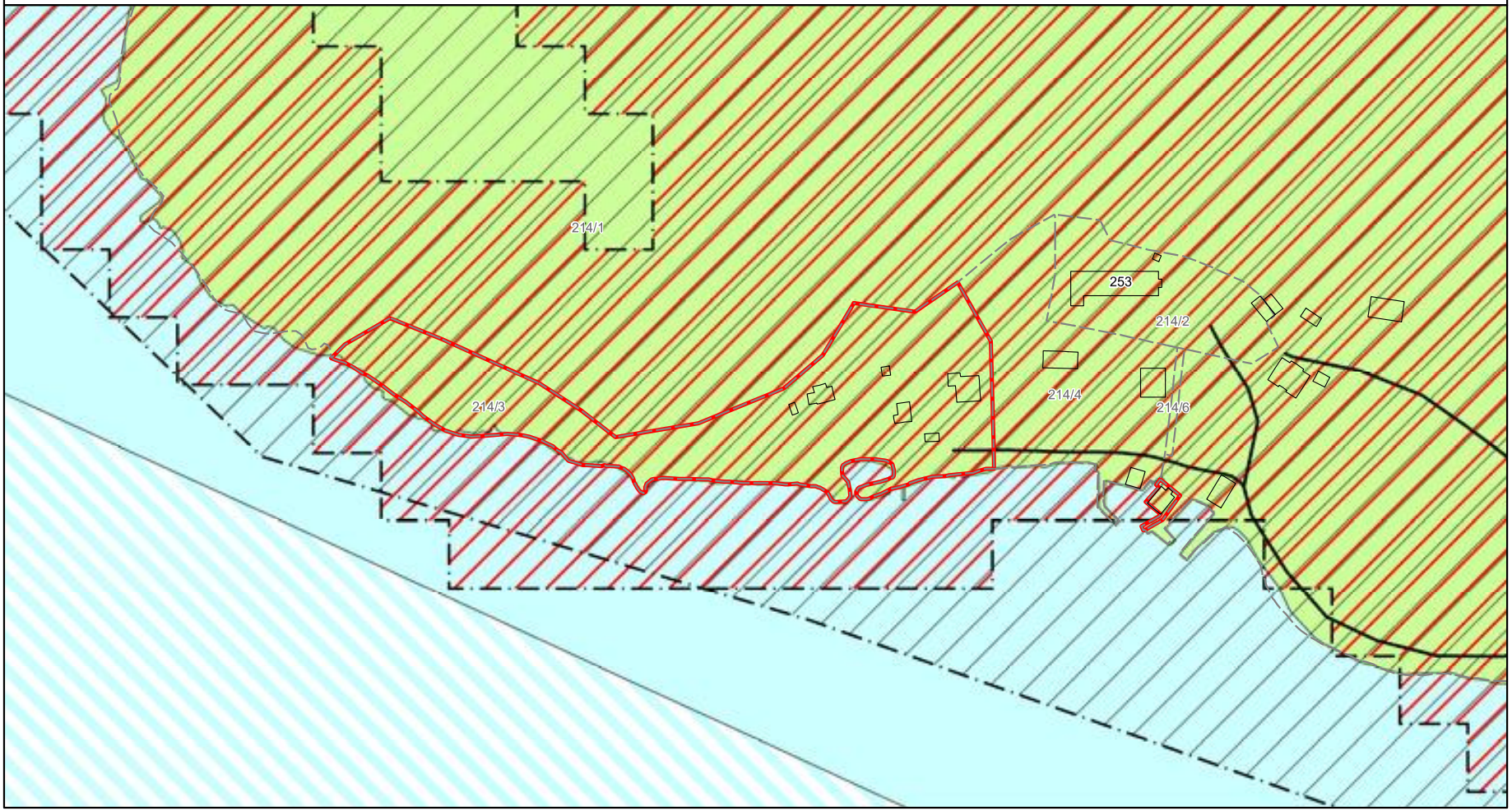


Kommuneplan

Adresse: Hellandsveien 259, 4150 RENNESØY
Gnr/Bnr: 214/3/0/0
Dato: 2026-02-10 Planident: KP 2023-2040
Målestokk: 1:2,000 Ikrafttredelsesdato: 28.6.2024

Stavanger kommune

N



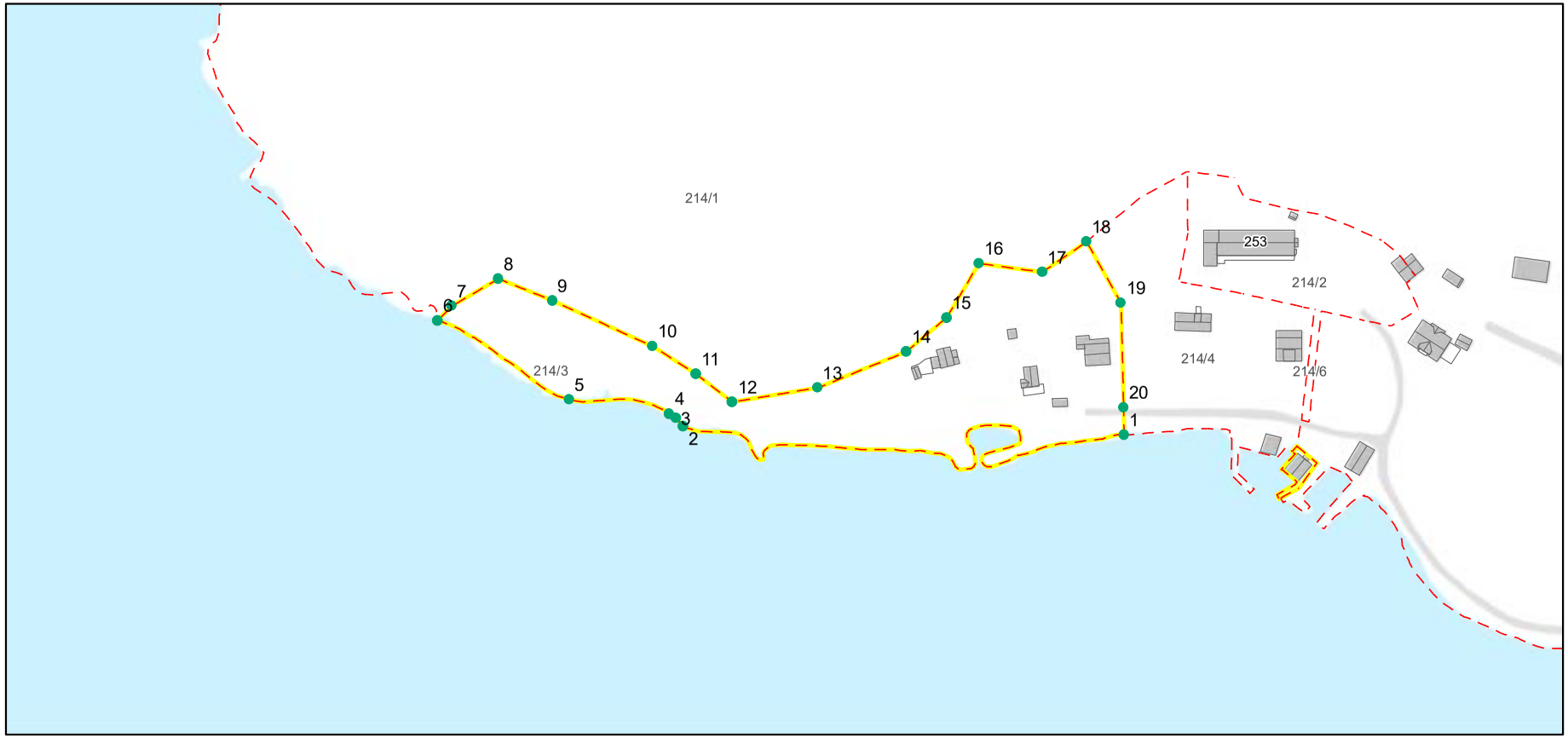
Eiendomskart med grenser

Adresse: Hellandsveien 259, 4150 RENNESØY
Gnr/Bnr: 214/3/0/0
Dato: 2026-02-10
Målestokk: 1:2,000

Stavanger kommune

N

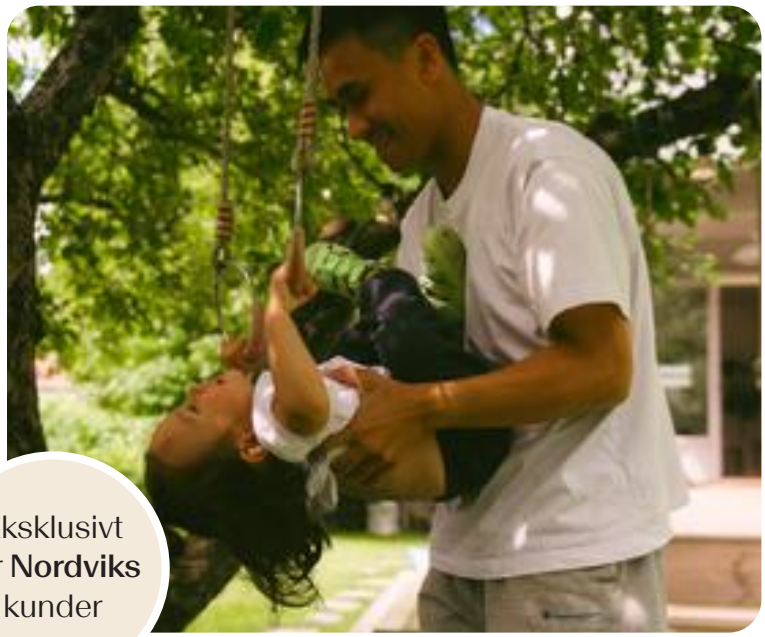
Eiendomsgrensene i kartet har forskjellig nøyaktighet. I noen tilfeller vil det være påkrevd å klarlegge grensene etter reglene i matrikkelovens § 17.
Sikre grenser i kartet: Heltrukne linjer (nøyaktighet 13 cm eller bedre)
Usikre grenser i kartet: Stiplede linjer (nøyaktighet dårligere enn 13 cm)
Usikre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



NORDVIK

Boligkjøperpakke - hus

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris ene-/tomannsbolig: **19 700,-**
Pris rekkehus: **15 000,-**

Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris ene-/tomannsbolig: **24 700,-**
Pris rekkehus: **20 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Ene-/tomannsbolig: **16 800,-** Rekkehus: **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: 43-0141/25

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Hellandsveien 259 4150 RENNESØY
Matrikkel: Gnr 214, bnr 3 (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)

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



Denne boligen er presentert av:

Thomas Birkeland

Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Stavanger
t.birkeland@nordvikbolig.no
911 55 429