

Kon-Tiki-svingen 17B



Velkommen til

Kon-Tiki-svingen 17B



Salgsoppgaven produsert 16. april 2025

Bekkefaret/Åsen

Rålekkert enderekkehus med populær beliggenhet | Gjennomgående oppgradert i 2023/24 | Solrike uteområder | Barnevennlig

Prisantydning	4 500 000,-
Omkostninger	113 850,-
Totalpris	4 613 850,-
BRA-i	137 kvm
Totalt BRA	137 kvm
Soverom	3
Etasje	4
Boligtype	Rekkehus

Byggeår	1958
Megler	Thea Edland
Telefon	905 85 010
E-post	t.edland@nordvikbolig.no


17B





Kort fortalt

- Boligen har en populær beliggenhet i et rolig tun med lite utskiftning. Endebeliggenheten gjør at man får både flere uteområder og mer hage, så vel som sol hele dagen. Her har man kun minutters gange til både barnehager, barneskole, ungdomsskole og dagligvarebutikk, samt Kilden senter og sentrumskjernen innen gangavstand. Det er et barnevennlig område, med alt man behøver i nær omkrets.
- Det er gjort flere oppgraderinger i boligen i senere år, blant annet:
- Gjennomgående oppgradert i 2023/24 med nye overflater, kjøkken, baderom for å nevne noe
- Fasade er skiftet og malt i perioden mellom 2018-2023
- Ellers er gjestetoalett, elektrisk anlegg, uteområder mm. tatt i perioden mellom 2011-2024

Arealer og innhold

BRA-i:	137 kvm
Totalt BRA:	137 kvm
TBA:	48 kvm

Underetasje:
BRA-i: 30 kvm. Bad/vaskerom, gang, bod, kott.
Total BRA: 30 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 55 kvm. Stue/kjøkken, gang, entré.
Total BRA: 55 kvm.
TBA: 32 kvm. Veranda og terrasse.

2. etasje:
BRA-i: 39 kvm. Tre soverom, gang og toalettrom.
Total BRA: 39 kvm.
TBA: 16 kvm. Balkong.

3. etasje:
BRA-i: 13 kvm. Loftsrom og gang.
Total BRA: 13 kvm.

Kon-Tiki svingen 17 B

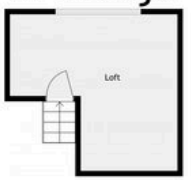
1. Etasje



2. Etasje



3. Etasje



U. Etasje



Forklaring av bilde/rommet













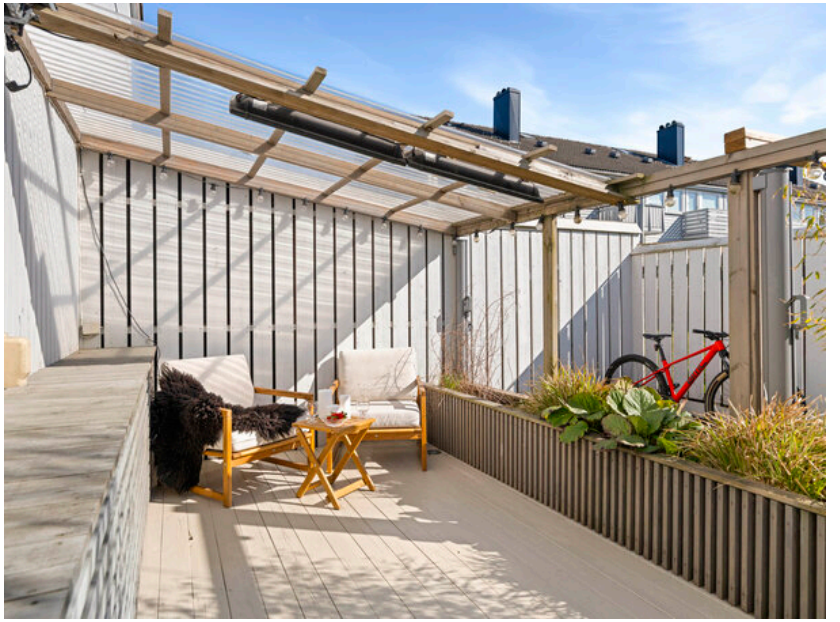



SAMSUNG



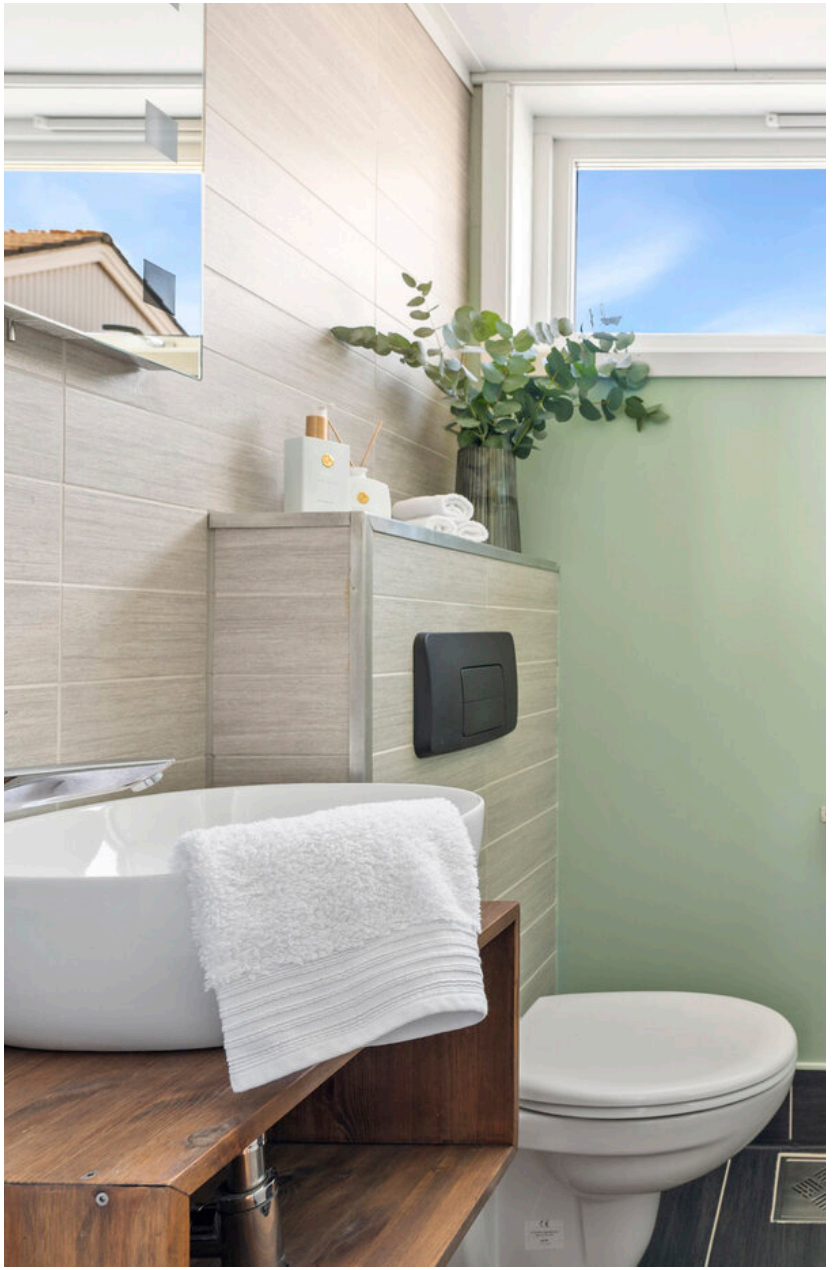

























17B



Informasjon

Kon-Tiki-svingen 17B

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
43-0055/25

Boligtype
Rekkehus

Adresse og betegnelse
Kon-Tiki-svingen 17B, 4019 STAVANGER
Gnr 57, bnr 704 i Stavanger kommune

Selgere
Susanna Mathea Arsky
Cecilie Schive

Kjøpesum og omkostninger
4 500 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
112 500,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 200,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
113 850,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
133 050,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
4 613 850,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
4 633 050,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses et pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
1958

Etasje
4

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 137 kvm
Totalt BRA: 137 kvm
TBA: 32 kvm

Beskrivelse:
Underetasje:
BRA-i: 30 kvm. Bad/vaskerom, gang, bod, kott.
Total BRA: 30 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 55 kvm. Stue/kjøkken, gang, entré.

Total BRA: 55 kvm.
TBA: 32 kvm. Veranda og terrasse.

2. etasje:
BRA-i: 39 kvm. Tre soverom, gang og toalettrom.
Total BRA: 39 kvm.
TBA: 16 kvm. Balkong.

3. etasje:
BRA-i: 13 kvm. Loftsrom og gang.
Total BRA: 13 kvm.

Solforhold

Sol rundt hele huset fra morgen til kveld. Balkong og terraser på vestsiden får sol fra rundt kl. 10 til solnedgang midtsommers.

Innhold

Boligen har følgende planløsning:

Kjelleretasje: Gang, bod, kott og bad/vaskerom.
1. etasje: Entré/gang, stue/kjøkken.
2. etasje: Gang, toalettrom og tre soverom.
Loftsetasje: Gang og loftsrom.

Godkjente tegninger datert 1956 er innhentet og følger vedlagt. Det gjøres oppmerksom på følgende avvik mellom godkjente tegninger og dagens bruk: Kjelleretasje: Dagens baderom er på tegninger merket "Diverse" og "Vaskerom". Ellers er kjellerstue/bod tegnet inn som "Brensel" og "Mat". Det gjøres oppmerksom på at dette er rom som ikke er godkjent for varig opphold og er et søknadspliktig tiltak. Det foreligger ikke dokumentasjon på at rommene er omsøkt i kommunens arkiver. Kjøper bærer selv risikoen for fremtidig bruk av uteområde mot sør og for eventuelle pålegg fra det offentlige. Dette omfatter også risikoen for om søknad om godkjennelse og alle kostnader i den forbindelse.

Videre gjør vi oppmerksom på følgende: Gang/inngangsparti er utvidet i senere tid . Det foreligger ikke tegninger for tiltaket, men det foreligger epostkorrespondande om tiltak og ferdigattest datert i 18.10.2011. Loft er ikke og anse som rom for varig opphold da det ikke foreligger byggetegninger for innredning av loftsrom.

Standard

Lekker og gjennomført enderekkehus med barnevennlig beliggenhet. Boligen går over flere halvetasjer, og byr på en godt utnyttet planløsning. Inngangspartiet ble utvidet i 2011 og har god plass til oppheng av klær og sko. Videre er det åpen løsning mellom stue og kjøkken og tre soverom på samme plan.

Hovedetasjen består av stue, kjøkken og spisestue med direkte adkomst til veranda og hage. Det er lagt nytt flott parkettgulv, og ellers er det lysmalte flater og spotlights i himling. Det er store vindusflater som slipper inn rikelig med naturlig lys i begge ender, og ellers er det godt med både lys- og varmekilder. I denne etasjen har man både varmepumpe og peisovn, og ellers er det varmekabler på bad og gang.

Kjøkkenet ligger i åpen løsning mot stuen og er stilfullt innredet med slette fronter og godt med både skap- og benkeplass. Det er integrerte hvitevarer, hvor stekeovn er i hoftehøyde, og ellers har man skjult oppbevaring i den buede spileveggen. Her er det ypperlig å lagre støvsuger og andre artikler man ønsker lett tilgjengelig, men bortgjemt.

Videre opp en halv etasje har man gjestetoalettet som er flislagt i moderne farger. Her er det vegghengt toalett, servant med møblement og ellers plass til baderomsinnredning om ønskelig.

I boligens andre etasje har man tre soverom, alle av god størrelse i tidsriktige farger. Hovedsoverommet ligger østvendt og har plass til dobbeltseng, nattbord og garderobeskap. Ellers byr de to andre soverommene på flott utsikt over nærområdet, hvor det ene har utgang til balkong med fantastiske solforhold.

Opp til loftet har man i dag en liten walk-in garderobe, som enkelt kan omgjøres til lekeareal eller kontor. På loftet er det også gode muligheter for å innrede en ekstra stue, gjesterom, eller det man har behov for. Det er også god oppbevaringsplass i kneloft bak gardiner.

Hovedbadet finner man i underetasjen. Dette ble pusset opp i 2023/24 og ble utvidet til dobbel størrelse. Det er mikrosement på gulv og matchende fliser på vegger, og ellers et flott baderomsmøblement og servant, integrert dobbelskap med glassfronter, badekar og dusjhjørne, samt opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

I underetasjen har man også en romslig bod som er innredet som kjellerstue/kinorom. Det er også en mindre bod/kott innenfor, og ellers har underetasjen egen bi-inngang.

Det er hage rundt hele huset, samt flere uteplasser både i front, på langsiden og i bakkant av huset. Det er satt opp gjerde halvveis på langsiden for å skjerme uteområdene. Dette deler også av hagen, og kan enkelt åpnes opp igjen dersom man ønsker en stor hage.

Parkering

Parkering i front av boligen nærmest trapp. Det disponeres normalt en parkeringsplass for hver bolig.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
- Våtrom er pusset opp av tidligere eier, hvor det er brukt både faglærte og ufaglærte.
- Vestvendt fasade er byttet i 2023 av Frøland Bygg.
- Sørvendt kledning er byttet i 2018 ved egeninnsats.
- Det er samsvarserklæring fra 2024/25.
- Råteskader på verandra og terrasse.
- Skade på kjøkkenvindu.
- Det er oppdager kre på bad i underetasje og at nabo har hatt gnagere og veggedyr, hvor det også er funnet spor i denne boligen. Disse forhold er det sanert for og det har ikke vært et problem siden.
- Det er en sak i jordskifteretten angående disponering av parkeringsplass og vedlikehold av denne delen av tomten. Se punkt "Beskrivelse av tomt" for mer info.

Bygningssakkyndig

Vegard Belaska

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:

Rekkehus med to etasjer, kjeller og loft. Huset er fra 1958, sentralt i Stavanger. Oppført i trekonstruksjoner og betong, vegger med tre og plast fasader, vinduer med isolerglass, etasjeskille i tre. Boligens yttertak er saltak tekket med betong takstein. Boligen framstår som i normal stand med normal elde og slitasje iht. alder. Registrerte tilstandsanmerkninger er i hovedsak av normal karakter, på bygninger med denne alder og vedlikehold. Spesielt nevnes tilstands grader med karakter 3.

Bygningsdeler som har fått TG2 som ikke krever umiddelbare tiltak:
- Utvendig > Utvendige trapper: Det mangler håndløper i trapp.
- Innvendig > Overflater: Det registreres bom i enkelte fliser i gangen. Noe ufagmessig utførelser knyttet til spiler. Noe mindre misfarge og gliper enkelte plasser i parkett.
- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn: Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Innvendig > Innvendige trapper: Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Det er stedvis lav takhøyde og bratt trapp opp til loft. Det mangler håndløper en av sidene i trappene.
- Tekniske installasjoner > Vannledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Tekniske installasjoner > Avløpsrør: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
- Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.
- Kjøkken > 1.Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning: Det opplyses om at koketopp fungerer, men at ikke alle kokeplatene kan brukes på høy varme samtidig. Koketoppen skal ha blitt kontrollert av elektriker.
- Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom > Overflater Gulv: Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Det registreres lite fall på gulv i dusj. Det blir liggende igjen litt bruksvann ved sluk etter bruk.

Bygningsdeler som har fått TG2 som kan kreve umiddelbare tiltak:
- Utvendig > Taktekking: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Utvendig > Nedløp og beslag: Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag. Krav til snøfangere kom i 1949 forskriften, for en begrenset del av taket. I dette området har det ikke vært normal praksis å montere snøfangere, før i 2010 forskriften.
- Utvendig > Veggkonstruksjon: Det registreres at hjørnebord på plastkledning mangler på et av hjørnene. Ingen synlig musetetting i områdene med trekledning.

Lite inn-/utlufting av kledning enkelte plasser. Skader i plastkledning hvor pergola/tretak er montert. Noe værslitte overflater enkelte plasser.
- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft: Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen. Med tanke på oppbyggingen av takkonstruksjonen er det begrenset lufting. Det er ingen lufting ut i gesimskasser men luftespalte i takvindu. Det registreres spor etter borebiller, noe gammelt og noe av nyere art. Det registreres misfarge og skjolder i undertak. Noe sig i takåser av normal karakter.
- Utvendig > Vinduer: Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke. Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket. Enkelte vinduer er vanskelige å betjene.
Det registreres merker i glass på enkelte vinduer. Trolig fra fabrikk. Sig/skader i utvendig karm på kjøkkenvindu. Misfarge i innvendige foringer på kjeller vinduer. Ingen fukt registrert på
befaring ved hjelp av overfalte målinger.
- Utvendig > Takvindu: Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass. Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
- Utvendig > Dører: Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.
- Utvendig > Andre utvendige forhold: Lecablokker mangler overflatebehandling.
- Innvendig > Radon: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Innvendig > Pipe og ildsted: Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe. Pipe deles med naboen, slik at deler av sidene ikke er tilgjengelig for inspeksjon. Det er støpt/ montert en tykk plate forran feieluke, slik at denne ikke kan åpnes.
- Innvendig > Rom Under Terreng: Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv. Det er gjennom hulltaking registrert noe salt utslag i mur. Ingen fukt registrert ved måling. Det er risiko for utvikling av fukt problematikk med denne type konstruksjon og bruken av kjelleleren vil være avgjørende.
- Tekniske installasjoner > Varmesentral: Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.
- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank: Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg: Grunnet alder på anlegget og registrerte problemer med enkelte el-punkter anbefales det en utvidet el-kontroll av anlegget. Tiltak kan forekomme.
- Tomteforhold > Fuktsikring og drenering: Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje. Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Det er ikke registrert synlig fuktsikring av grunnmur.
- Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter: Grunnmuren har sprekkdannelser. Det registreres noe mindre sprekk dannelser i grunnmuren.
- Tomteforhold > Terrengforhold: Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.
- Spesialrom > 2.etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon: Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1. Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
- Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling: Det er montert vinduer eller dører i våtsonen. Vindu er plassert i våtsone på bad. Det registreres noe lav takhøyde på bad (ca 2 meter).
- Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen. Det er avvik: Det er montert spotter i vegg, i dusjsone. Disse bryter membransjiktet og gir fare for fukt i tilstøtende konstruksjon.
- Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom > Ventilasjon: Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Bygningsdeler som har fått TG3:
- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran. Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Membran er tildekket med terrassebord, slik at denne ikke kan kontrolleres. Det mangler inspeksjonsluke. Noe råteskader i topprekke på rekkverk i andre etasje og enkelte plasser i terrassebord i første etasje. Overflater er værslitte. Det registreres ingen synlig lufting av takkonstruksjon/gulv på balkong som er yttertak til deler av underetasjen. Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000.

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

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
-Bokhylle
-Løse hvitevarer

Alle garderobeskap, skap på toalettrom, hattehylle i entré, dagseng på nordvestlig soverom og alle taklamper medfølger.

For øvrig gjelder NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør" med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er vedlagt.

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

Adgang til utleie

Eiendommen kan i sin helhet fritt leies ut til boligformål. Det vil normalt være anledning til utleie av hele eiendommen eller enkeltrom, så fremt arealet er godkjent for varig opphold iht. plan- og bygningsloven og har forsvarlig radonnivå.

Energi og oppvarming

Energimerking

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

Oppvarming

Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Peis
- Varmepumpe
- Panelovn på to soverom
- Varme i gulv på begge bad, samt entré

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

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser å ha et månedlig strømforbruk på ca. 1300 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Kommunale avgifter

Kr 14 954,-pr. 2025

Kommunale avgifter inkluderer: Renovasjon, vann og avløp, samt feiing og tilsyn.

Oppgitt beløp er et estimat for hele året - endelig fakturert beløp kan avvike. Fakturering skjer månedlig/halvårlig, foruten feiing/tilsyn som faktureres halvårlig.

Andre utgifter

Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

- Årlig bygningsforsikring kr 9.768,- pr år.
- Kabel-tv/internett fra Telia å ca. kr 600,- pr mnd.

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

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 044 677,- pr. 2025
Sekundærbolig: Kr 4 178 706,- pr. 2025
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Forsikring

Storebrand
Polisenr: 9291556

TV/Internett/Bredbånd

Telia, ca. kr. 600,- per mnd.

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 111 kvm (Eiertomt)
Eiendommen er bebygd utover tomtegrensen mot sør. Eiendomsgrensen går langs husveggen og veranda, samt noe ut ved gjerde i hage før det går bort til parkeringsplassen. Se vedlagt grunnkart. Gjerde mot nabo står på nabotomt. Eiendom med bnr. 703 og 686 som utgjør hage og parkeringsplass eies i dag av Stavanger kommune.

Det er en sak i jordskifteretten angående disponering av parkeringsplass og vedlikehold av denne delen av tomten. Saken gjelder tomt med bnr. 703 og utgjør deler av parkeringen i front av huset, samt bnr. 686 som utgjør hage i front av rekkehusene, langsidene, samt deler av parkering i grøntområder i front. Se vedlagte grunnkart. Det er uenighet i hvem som skal stå for vedlikehold av veien. I dag ligger ansvar for vedlikehold og måking på kommunen, men ansvaret kan skiftes til beboerne. Saken er ikke avklart per 15.04.25. Konferer megler for mer info.

Arealbekreftelse fra Stavanger er vedlagt salgsoppgaven.
Tomtegrenser er ikke kontrollert.

Adkomst

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

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

Radonmåling

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Tilbaketrukket beliggenhet i rolig tun uten gjennomgangstrafikk.

Beliggenheten på Auglend/Åsen er først og fremst meget sentral. Det er kort avstand til nærbutikker, kjøpesenter, skoler og barnehager. I fin avstand finner du både Universitetet og sykehuset - området er perfekt om du studerer eller jobber på både nye og gamle SUS. Gode bussforbindelser kan også raskt ta deg til både Stavanger, Forus og Sandnes. Ca. 10 minutters spasertur til Kilden kjøpesenter og ca. 25 minutters spasertur til Stavanger sentrum.

Her bor man i et barnevennlig område med flere lekeplasser, skoler og barnehager innen kort gangavstand. Auglend barneskole og barnehage ligger kun minutters gange fra ytterdøren, og ellers er det både Spar Haugåsstubben og Extra Bekkefaret i nærområdet. Man har også Kilden innen gangavstand som har en rekke av fasiliteter og servicetilbud.

Et steinkast unna har man Sørmarka som byr på en rekke turmuligheter. Ellers er det kort vei til Mosvannet, den perfekte søndagsturen.

Bebyggelse

Området er hovedsakelig bebygd med tilsvarende bebyggelse.

Offentlig kommunikasjon

Nærmeste bussholdeplass er Ullandhaug skole, som ligger ca. 3 minutter å gå unna.

Skoler og barnehager

Auglend skole og barnehage ligger kun minutters gange unna.
Auglend barneskole og Ullandhaug ungdomsskole.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for tilbygg bolig - inngangsparti datert 18.10.2011.
Det foreligger ferdigsattest for nyoppført hus datert 13.04.1959.

Disse kan tilsendes ved forespørsel eller besiktiges hos megler.

Godkjente tegninger datert 1956 er innhentet og følger vedlagt. Det gjøres oppmerksom på følgende avvik mellom godkjente tegninger og dagens bruk: Kjelleretasje: Dagens baderom er på tegninger merket "Diverse" og "Vaskerom". Ellers er kjellerstue/bod tegnet inn som "Brensel" og "Mat". Det gjøres oppmerksom på at dette er rom som ikke er godkjent for varig opphold og er et søknadspliktig tiltak. Det foreligger ikke dokumentasjon på at rommene er omsøkt i kommunens arkiver. Kjøper bærer selv risikoen for fremtidig bruk av uteområde mot sør og for eventuelle pålegg fra det offentlige. Dette omfatter også risikoen for om søknad om godkjennelse og alle kostnader i den forbindelse.

Videre gjør vi oppmerksom på følgende: Gang/inngangsparti er utvidet i senere tid . Det foreligger ikke tegninger for tiltaket, men det foreligger epostkorrespondande om tiltak og ferdigattest datert i 18.10.2011. Loft er ikke og anse som rom for varig opphold da det ikke foreligger byggetegninger for innredning av loftsrom.

Vei, vann og avløp

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

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til boligbebyggelse ihht. reguleringsplan.

Kommuneplanens arealdel 2023-2040
PlanID: KP2024-2040
Delarealer:
50,9 kvm - Flomfare
111,39 kvm - Boligbebyggelse
Flomfare vist med hensynsone H320_2, potensiell flomfare, skal risiko vurderes ved reguleringsplan og byggetiltak. Med flomfare menes fare for høy vannstand, høye vannhastigheter og oversvømmelse. Flom fører ofte til erosjon og massetransport og kan føre til tilstopping i kritiske punkt og vann på avveie.

Reguleringsplan for boligfelstene avgrenset av E39, Oscar Wistings gate, Svend Foyns gate og Haugåsveien. Hillevåg bydel.
ID: 2505
Delarealer:
111,39 kvm - Boligbebyggelse, konsentrert småhusbebyggelse
Planen gjelder for nærområdet og regulerer bebyggelse, gangareal, friområder, uteoppholdsareal og parkeringsplasser for å nevne noe.

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

Boplikt

Det er ikke boplikt for eiendommen.

Odelsrett

Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon

Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

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

Tinglyste heftelser og rettigheter

Dbnr. 4524-1/102, tinglyst 14.11.1960: Bestemmelse om bebyggelse
Elektriske kraftlinjer
Serviutten omhandler kommunens rett til graving m.v. på eiendommen til nedlegging av eventuelle ledninger ol. Tomten skal opparbeides i samsvar med reguleringsplan og hageplan med adkomstrett gjennom eiendommen til tørkestativ og andre fellesanlegg for beboere i samme bygg. Det påhviler eier plikt å delta i opparbeidelse av tilhørende friareal.

Kopi av tinglyste dokumenter kan sees hos megler.

Legalpant

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

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

Det er oppdager kre på bad i underetasje og at nabo har hatt gnagere og veggedyr, hvor det også er funnet spor i denne boligen. Disse forhold er det sanert for og det har ikke vært et problem siden.

Det er en sak i jordskifteretten angående disponering av parkeringsplass og vedlikehold av denne delen av tomten. Se punkt "Beskrivelse av tomt" for mer info.

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. Det er ønskelig med overtagelse 1. juni.

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

Sentrale lover

Generelle bestemmelser

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

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

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

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.
Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen.

Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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.

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

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

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

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

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

Tilbud på finansiering

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

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

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

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 1,40% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 63 000,-
Grunnpakke Hus kr. 13 900,-
Markedspakke Basis inkl. trykket salgsoppgave kr. 24 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 6 990,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 2 990,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 17 950,-

Samlet skal selger betale kr. 146 630,- 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 19. april 2025

Megler

Thea Edland, Eiendomsmegler
Tlf. 90585010

Meglerforetaket

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

Vedlegg

Kon-Tiki-svingen 17B

Tilstandsrapport

Rekkehus
Kon-Tiki-svingen 17 B, 4019 STAVANGER
STAVANGER kommune
gnr. 57, bnr. 704

Sum areal alle bygg: BRA: 137 m² BRA-i: 137 m²



Befaringsdato: 12.03.2025 **Rapportdato:** 14.03.2025 **Oppdragsnr.:** 21798-1093 **Referansenummer:** FB1962

Autorisert foretak: TAKST TEAM AS **Sertifisert Takstingeniør:** Vegard Belaska **Vår ref:** 007288

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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

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

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

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

TAKST TEAM AS

LITT OM TAKST TEAM AS

Vi er et firma som har drevet med taksering av fast eiendom i mer enn 40 år. Rogaland fylke er vårt primærområde, men vi utfører også oppdrag i tilstøtende fylker.

Takst Team består av uavhengige, profesjonelle og faglig dyktige takstingeniører som sikrer og takserer verdier, skader og eiendom etter bransjens strenge standarder og etiske regler. Vi er sertifisert gjennom Norsk Takst, og følger deres etterutdanningsprogram.

Vi er medlem av Takstnett - Norges største totalleverandør av taksttjenester. Les mer om oss her: https://www.takstnett.no

Våre verdier;
Kompetent: Vi har både spiss- og breddekompetanse
Uavhengig: Vi er uavhengige og profesjonelle
Nytenkende: Vi er framoverlente og toneangivende

Våre rapporter er utarbeidet etter Norsk takst sine retningslinjer, og vi ber deg lese nøye gjennom rapporten. Har du spørsmål, eller er det noen feil som bør rettes opp, ber vi deg kontakte oss for å avklare dette.



Rapportansvarlig

Vegard Belaska
Uavhengig Takstingeniør
vegard@takst-team.no
957 55 784

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

Kon-Tiki-svingen 17 B, 4019 STAVANGER
Gnr 57 - Bnr 704
1103 STAVANGER

TAKST TEAM AS
Auglendsmyrå 11
4016 STAVANGER
Norsk takst

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2

TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.

- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Rekkehus med to etasjer, kjeller og loft. Huset er fra 1958, sentralt i Stavanger.

Oppført i trekonstruksjoner og betong, vegger med tre og plast fasader, vinduer med isolerglass, etasje skille i tre. Boligens yttertak er saltak tekket med betong takstein.

Boligen framstår som i normal stand med normal elde og slitasje iht. alder.

Registrerte tilstandsanmerkninger er i hovedsak av normal karakter, på bygninger med denne alder og vedlikehold. Spesielt nevnes tilstands grader med karakter 3.

Rekkehus - Byggeår: 1958

UTVENDIG Gå til side

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå og fra balkong. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.
Takrenner og nedløp i pøast.
Veggene har bindingsverks konstruksjon fra byggeår.
Fasade/kledning har liggende og stående bordkledning i tre og plast.
Bygningen har åse konstruksjon.
Bygningen har malte trevinduer med isolerglass. Vinduer med varierende alder. Fra 2002 til 2019
Bygningen har takvindu med isolerglass, fra ukjent årstall.
Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.
Balkomg ut fra soverom i andre etasje. Oppført i trekonstruksjoner med tettesjikt ned mot første etasje.
Utvendig kjellertrapp.
Krypkjeller/rom under terrasse, med tilkomst fra utsiden.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av parkett og fliser. Veggene har malte plater.
Innvendige tak har malte plater og himlingsplater.
Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Boligen har mursteinspipe,vedovn og sotluke/feieluke.
Gulvet er av betong og oppforet tregulv. Det er montert teppe og flis. Veggene har betong/mur, malte plater og teppevegger.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Bod. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 10%. Hulltaking er en stikkprøve og garanterer ikke for at kan være fult andre plasser i konstruksjonen.
Boligen har malt tretrapper mellom etasjene.
Innvendig har boligen malte dører i tre.

VÅTROM Gå til side

Bad/vaskerom
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Badet er i følge tidligere salgsoppgave/rapport pusset opp med nye fliser/mikrosement og baderomsmøbel i 2023/24.
Det foreligger ikke dokumentasjon på arbeidet.

Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 15 mm fra nedsenk på gulv til sluk ved badekar.
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Det er ukjent årstall på sluk. Opplysninger far tidligere salgsoppgave tilsier at membran er fra 2023.
Rommet har innredning med servant,veggmontert toalett,dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.
Det er elektrisk styrt vifte og naturlig ventilering.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved å fuktmåle i trevegg inn mot dusj på kott inne på bad.
Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 9%.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat.
Fronter er opplyst å være overfalte behandlet i 2023, og benkeplaten skal da også være skiftet.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom med toalett, innredning, fliser på gulv og på en vegg. Ellers malte overflater.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av kobber.
Det er avløpsrør av støpejern og plast.
Boligen har naturlig ventilasjon med avtrekk fra bad og kjøkken.
Det er installert varmepumpe med ukjent årstall.
I henhold til tidligere salgsoppgave i 2024, ble varmepumpe antatt å være 10-15 år gammel.
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.
El-anlegg med automatsikringer, plassert i kjeller.
Brannvarsler og slukkeapparat.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er ukjent byggegrunn.
Dreneringen er fra 1958.
Bygningen har betonggrunnmur og lecamur under deler av påbygd del i stue.
Utvendige vann og avløpsrør er av ukjent type. Det er offentlig vann og avløp via private stikkledninger Utvendige vann- og avløpsledninger er fra 1958.

Kon-Tiki-svingen 17 B, 4019 STAVANGER
Gnr 57 - Bnr 704
1103 STAVANGER

TAKST TEAM AS
Auglendsmyrå 11
4016 STAVANGER
Norsk takst

Beskrivelse av eiendommen

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

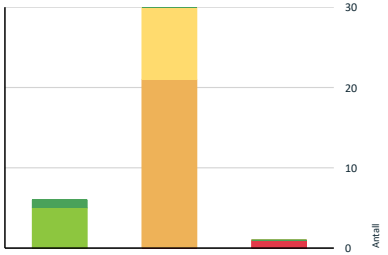
Rekkehus

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

Boligens godkjente plantegninger samsvarer ikke med dagens planløsning.
Innredet rom i kjelleretasje har ikke godkjent søknad fremvist.

Sammendrag av boligens tilstand

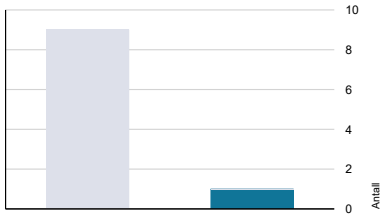
Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tilleggsbygg:
Tilleggsbygg er kun enkelt beskrevet, ikke kontrollert iht. NS 3600.

Etasjeskille:
Søk etter skjevheter kan avvike fra NS3600, da det i hovedsak bestrebes på å måle fra yttervegg til yttervegg, eller kun det største rommet per etasje.

Det er flyttet på møbler/inventar for å få tilkomst til å undersøke utsatte bygningsdeler, installasjoner og innretninger. Det er imidlertid ikke flytte på møbler/inventar som ellers står i rommene, men som likevel kan skjule skader (for eksempel hakk i parkett, sprekk i flis etc.). Det er selgers ansvar å sjekke og opplyse om slike skader i forbindelse med salg.

Takstmannen tar forbehold om skjulte feil og mangler, og forutsetter at byggene er godkjent slik de fremstod ved befaringen.
Takstmann forutsetter videre at byggene er lovlig oppført og at det kan gis offentlig godkjenning med uforbeholden ferdigattest slik som objektet fremstår på befaringsdato. (Ferdigattest er ikke fremlagt og bør fremskaffes)

Oppsummering av avvik

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

Rekkehus

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Takvindu	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Utvendig > Andre utvendige forhold	Gå til side
Innvendig > Radon	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmesentral	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
Spesialrom > 2.etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom > Ventilasjon	Gå til side

TG 1 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
Kjøkken > 1.Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom > Overflater Gulv	Gå til side

Kon-Tiki-svingen 17 B, 4019 STAVANGER
Gnr 57 - Bnr 704
1103 STAVANGER

TAKST TEAM AS
Auglendsmyrå 11
4016 STAVANGER
Norsk takst

Sammendrag av boligens tilstand

Tilstandsrapport

REKKEHUS

Byggeår
1958

Kommentar
Hemtet fra eiendomsverdi

Anvendelse
Helårsbolig.

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

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

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

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

TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp i pøast.

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

Krav til snøfangere kom i 1949 forskriften, for en begrenset del av taket. I dette området har det ikke vært normal praksis å montere snøfangere, før i 2010 forskriften.

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

TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende og stående bordkledning i tre og plast.

Vurdering av avvik:
- Det er avvik:

Det registreres at hjørnebord på plastkledning mangler på et av hjørnene.
Ingen synlig musetetting i områdene med trekledning.
Lite inn-/utlufting av kledning enkelte plasser.
Skader i plastkledning hvor pergola/tretak er montert.
Noe værslitte overflater enkelte plasser.

Konsekvens/tiltak
- Tiltak:

Hjørnebord og skader i plastkledning anbefales utbedret. Dette for å redusere sjansen for følgeskader.
Musetetting anbefales montert.
Det anbefales å bedre inn-/utlufting av kledning.
Det må forventes noe utvendig vedlikehold av fasader, grunnet værslitte overflater.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Bygningen har åstakkonstruksjon.

Vurdering av avvik:
- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Med tanke på oppbyggingen av takkonstruksjonen er det begrenset lufting. Det er ingen lufting ut i gesimskasser men luftespalte i takvindu.
Det registreres spor etter borebiller, noe gammelt og noe av nyere art.
Det registreres misfarge og skjolder i undertak.
Noe sig i takåser av normal karakter.

Konsekvens/tiltak
- Lufting/ventilering bør forbedres.
- Andre tiltak:

Gulv/etasje skillet er bygd igjen med gulvplater, slik at konstruksjon ikke er kontrollert. Dette med tanke på bruk av dampsperre mot kald sone.
Dette anbefales kontrollert.
Huseier opplyser om at borebiller er behandlet/sjekket av skadedyrfirma.



Kon-Tiki-svingen 17 B, 4019 STAVANGER
Gnr 57 - Bnr 704
1103 STAVANGER

TAKST TEAM AS
Auglendsmyrå 11
4016 STAVANGER
Norsk takst

Tilstandsrapport





TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med isolerglass. Vinduer med varierende alder. Fra 2002 til 2019

Årstall: 1958 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Enkelte vinduer er vanskelige å betjene.
Det registreres merker i glass på enkelte vinduer. Trolig fra fabrikk.
Sig/skader i utvendig karm på kjøkkenvindu.
Misfarge i innvendige foringer på kjeller vinduer. Ingen fukt registrert på befaring ved hjelp av overfalte målinger.

Konsekvens/tiltak
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.
- Andre tiltak:

Det må foretas noe justering på enkelte vinduer.
Vindu som ikke kan lukkes må kontrolleres nærmere.
Utskifting av enkelte vinduer kan forekomme.

TG 2 Takvindu

Bygningen har takvindu med isolerglass, fra ukjent årstall.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak
- Kondensering på enkelte glass har medført fuktskader i treverk som kan medføre utskiftningsbehov av enkelte vinduer.

Takvindu bærer preg av elde/slitasje og utskiftning kan forekomme.

TG 2 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør, kjellerdør og balkongdør i tre.

Vurdering av avvik:
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak
- Andre tiltak:

Det må påregnes noe vedlikehold av dører.

TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong ut fra soverom i andre etasje. Oppført i trekonstruksjoner med tettesjikt ned mot første etasje.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Membran er tildekket med terrassebord, slik at denne ikke kan kontrolleres.
Det mangler inspeksjonsluke.
Noe råteskader i topprekke på rekkverk i andre etasje og enkelte plasser i terrassebord i første etasje. Overflater er værslitte.
Det registreres ingen synlig lufting av takkonstruksjon/gulv på balkong som er yttertak til deler av underetasjen.

Konsekvens/tiltak
- Andre tiltak:
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.
- Tidspunkt for utskiftning av tettesjikt/membran nærmer seg ut ifra alder på dagens tekking.

Det anbefales en nærmere kontroll av lufting av konstruksjonen. Tiltak kan forekomme på kort sikt.
Det må påregnes noe utvendig vedlikehold på terrasse og balkong.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



TG 2 Utvendige trapper

Utvendig kjellertrapp.

Vurdering av avvik:
- Det er avvik:

Det mangler håndløper i trapp.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Håndløper anbefales å få montert.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Andre utvendige forhold

Krypkjeller/rom under terrasse, med tilkomst fra utsiden.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Lecablokker mangler overflatebehandling.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det anbefales å utbedre/overflatebehandle lecamur under terrasse.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Innvendig er det gulv av parkett og fliser. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater og himlingsplater.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det registreres bom i enkelte fliser i gangen.
Noe ufagmessig utførelser knyttet til spiler.
Noe mindre misfarge og gliper enkelte plasser i parkett.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Ingen tiltak nødvendig. Utbedring etter eget ønske.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:
• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe, vedovn og sotluke/feieluke.

Vurdering av avvik:
• Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

Pipe deles med naboen, slik at deler av sidene ikke er tilgjengelig for inspeksjon.
Det er støpt/ montert en tykk plate forran feieluke, slik at denne ikke kan åpnes.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.

Feieluke må gjøres tilgjengelig.



TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet er av betong og oppforet tregulv. Det er montert teppe og flis. Veggene har betong/mur, malte plater og teppevegger.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Bod. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 10%. Hulltaking er en stikkprøve og garanterer ikke for at kan være fult andre plasser i konstruksjonen.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.

Det er gjennom hulltaking registrert noe salt utslag i mur. Ingen fukt registrert ved måling. Det er risiko for utvikling av fukt problematikk med denne type konstruksjon og bruken av kjelleleren vil være avgjørende.

Konsekvens/tiltak
• Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

Fukt indikasjoner og målinger i yttervegger kan utvikles med tiden og kan variere med årstider og nedbørsmengde, og
bør holdes under oppsyn. Punktet må ses i sammenheng med drenering som er fra byggeår.

Kon-Tiki-svingen 17 B, 4019 STAVANGER
Gnr 57 - Bnr 704
1103 STAVANGER

TAKST TEAM AS
Auglendsmyrå 11
4016 STAVANGER
Norsk takst

Tilstandsrapport



TG 2 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapper mellom etasjene.

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

Det er stedvis lav takhøyde og bratt trapp opp til loft.
Det mangler håndløper en av sidene i trappene.

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte dører i tre.

VÅTROM

KJELLER > BAD/VASKEROM

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Badet er i følge tidligere salgsoppgave/rapport pusset opp med nye fliser/mikrosement og baderomsmøbel i 2023/24.
Det foreligger ikke dokumentasjon på arbeidet.

Årstall: 2023 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver





KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.

Vurdering av avvik:
• Det er montert vinduer eller dører i våtsonen.

Vindu er plassert i våtsone på bad.
Det registreres noe lav takhøyde på bad (ca 2 meter).

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det anbefales å fuktsikre materiell som er av tre.
Videre anbefales det en kontroll av overgang mellom membran og vindusåpning.

KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 15 mm fra nedsenk på gulv til sluk ved badekar.

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

Det registreres lite fall på gulv i dusj. Det blir liggende igjen litt bruksvann ved sluk etter bruk.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet fungerer med dette avviket.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Det er ukjent årstall på sluk. Opplysninger far tidligere salgsoppgave tilsier at membran er fra 2023.

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

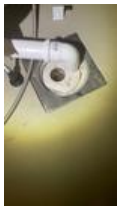
Det er montert spotter i vegg, i dusjsone. Disse bryter membransjiktet og gir fare for fukt i tilstøtende konstruksjon.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.
• Tiltak:

Det anbefales at spotter og overgang i vegg kontrolleres, og at overgangen i vegg tettes.





KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Rommet har innredning med servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 2 **Ventilasjon**

Det er elektrisk styrt vifte og naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 1 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved å fuktmåle i trevegg inn mot dusj på kott inne på bad. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 9%.



KJØKKEN

1.ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 **Overflater og innredning**

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Fronter er opplyst å være overfalte behandlet i 2023, og benkeplaten skal da også være skiftet.

Årstall: 2008 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det opplyses om at koketopp fungerer, men at ikke alle kokeplatene kan brukes på høy varme samtidig. Koketoppen skal ha blitt kontrollert av elektriker.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak nødvendig. Utskiftning ved eget behov/ønske.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



1.ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 **Avtrekk**

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2008 **Kilde:** Eier

SPESIALROM

2.ETASJE > TOALETTROM

TG 2 **Overflater og konstruksjon**

Kon-Tiki-svingen 17 B, 4019 STAVANGER
Gnr 57 - Bnr 704
1103 STAVANGER

TAKST TEAM AS
Auglendsmyrå 11
4016 STAVANGER
Norsk takst

Tilstandsrapport

Toalettrom med toalett, innredning, floser på gulv og på en vegg. Ellers malte overflater.

Vurdering av avvik:
• Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
• Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.
• Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 **Vannledninger**

Innvendige vannledninger er av kobber.

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

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 **Avløpsrør**

Det er avløpsrør av støpejern og plast.

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

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 **Ventilasjon**

Boligen har naturlig ventilasjon med avtrekk fra bad og kjøkken.

TG 2 **Varmesentral**

Det er installert varmepumpe med ukjent årstall.
I henhold til tidligere salgsoppgave i 2024, ble varmepumpe antatt å være 10-15 år gammel.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

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

TG 2 **Varmtvannstank**

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Årstall: 2007 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

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

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

TG 2 **Elektrisk anlegg**

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

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

El-anlegg med automatsikringer, plassert i kjeller.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
   Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   1958 Det er ukjent når sist anlegget ble renovert. Det er i tiden etter byggeår gjort oppgraderinger på anlegget, men ukjent når. Fra tidligere salgsoppgave ble det utført en kontroll av anlegget i 2024 av siddis elektro. Etter overtakelse av av boligen av nåværende eier er det oppdaget mindre feil/problemer med enkelte lys og koke topp på kjøkkenet.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Tilstandsrapport

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja

I henhold til tidligere salgsoppgave ble jordfeil bryter montert i 2024 og at det foreligger samsvarserklæring. Denne er ikke fremvist til undertegnede.

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei

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

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Grunnet alder på anlegget og registrerte problemer med enkelte el-punkter anbefales det en utvidet el-kontroll av anlegget. Tiltak kan forekomme.

Generell kommentar

El-anlegg som er oppgradert siden byggeår, men med ukjent årstall.



TG 0 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

Brannvarsler og slukkeapparat.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei

4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringen er fra 1958.

Kon-Tiki-svingen 17 B, 4019 STAVANGER
Gnr 57 - Bnr 704
1103 STAVANGER

TAKST TEAM AS
Auglendsmyrå 11
4016 STAVANGER
Norsk takst

Tilstandsrapport

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

Det er ikke registrert synlig fuktsikring av grunnmur.

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

Det anbefales en nærmere kontroll med tanke på fuktsikring av grunnmur. Om det ikke er, anbefales det at dette etableres med klem list.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har betonggrunnmur og Lecamur under deler av påbygd del i stue.

Vurdering av avvik:
• Grunnmuren har sprekkdannelser.

Det registreres noe mindre sprekk dannelser i grunnmuren.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Sprekkene bør holdes under jevnlig oppsyn.
Dersom sprekkene blir større, må riktig fagpersonell kontaktes og tiltak kan forekomme.

TG 2 Terrengforhold

Vurdering av avvik:
• Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

For å hindre overvann å trenge inn mot boligens grunnmur anbefales noe terrengjustering.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige vann og avløpsrør er av ukjent type. Det er offentlig vann og avløp via private stikkledninger Utvendige vann og avløpsledninger er fra 1958.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

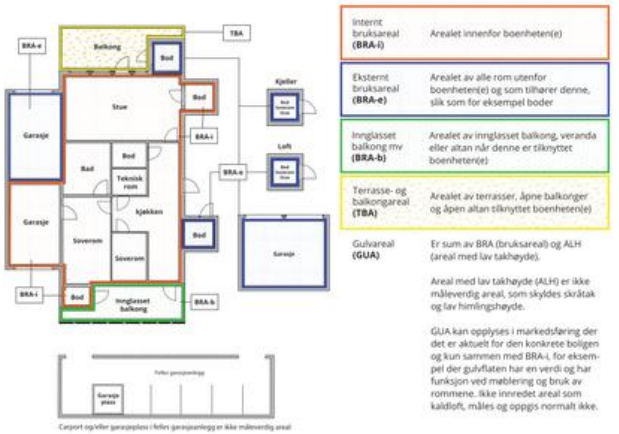
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Kon-Tiki-svingen 17 B, 4019 STAVANGER
Gnr 57 - Bnr 704
1103 STAVANGER

TAKST TEAM AS
Auglendsmyrå 11
4016 STAVANGER
Norsk takst

Arealer

Rekkehus

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
Loft	13			13		13	26
2.etasje	39			39	16		39
1.Etasje	55			55	32		55
Kjeller	30			30			30
SUM	**137**				**48**	**13**	**150**
SUM BRA	**137**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft	Loftsrom, Gang		
2.etasje	Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Gang, Toalettrom		
1.Etasje	Stue/kjøkken, Gang, Entré		
Kjeller	Bad/vaskerom, Gang, Bod, Kott		

Kommentar

Balkong oppmålt til ca 16 kvm
Terrasse oppmålt til ca 32 kvm

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
Kommentar: Boligens godkjente plantegninger samsvarer ikke med dagens planløsning. Innredet rom i kjelleretasje har ikke godkjent søknad fremvist.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar: Manglende dagslysflate på rom i kjeller.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Rekkehus	124	13

Kommentar

Rekkehus	Loft på ca 10 kvm. Boder/kott i kjeller på ca 3 kvm.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
12.3.2025	Vegard Belaska	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1103 STAVANGER	57	704		0	111.4 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Kon-Tiki-svingen 17 B

Hjemmelshaver
Schive Cecilie, Arsky Susanna Mathea

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet
Sentral beliggenhet i Stavanger

Siste hjemmelsovergang

År
2024

Kon-Tiki-svingen 17 B, 4019 STAVANGER
Gnr 57 - Bnr 704
1103 STAVANGER

TAKST TEAM AS
Auglendsmyrå 11
4016 STAVANGER

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	14.03.2025	
2	24.03.2025	
3	14.03.2025	

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Kon-Tiki-svingen 17 B, 4019 STAVANGER
Gnr 57 - Bnr 704
1103 STAVANGER

TAKST TEAM AS
Auglendsmyrå 11
4016 STAVANGER
Norsk takst

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/FB1962

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Schive, Cecilie	9578-5998-4-2396019	2025-03-14 19:03:52
Arsky, Susanna Mathea	9578-5998-4-3629437	2025-03-14 19:04:43

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
14. mar. 2025

Oppdragsnummer
43-0055/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Kon-Tiki-svingen 17B, 4019 STAVANGER

Meglerfirma
Nordvik Stavanger

Selgere
Cecilie Schive, Susanna Mathea Arsky

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
12. mars 2024

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 9291556
Forsikret i: Storebrand

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ukjent navn på faglærte Egeninnsats av Jone Arnesen (tidligere eier)

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

Arbeid som er utført: Egeninnsats av Jone Arnesen (tidligere eier)

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

Eventuell kommentar: Dokumenter ikke vedlagt fra forrige eier

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: 2023 - Frøland Bygg har byttet fasade vestvendt. 2018 - byttet kledning sørvendt fasade ved egeninnsats.

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

Nei

Eventuell kommentar: Usikkert

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

Ja, faglært

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Rogaland Elektro AS 2024/2025

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? 2025

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

Nei

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

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ukjent navn på faglærte Egeninnsats av Jone Arnesen (tidligere eier) Avløpsrør i plast og kobber skiftet i 2008 i forbindelse med oppussing av bad.

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: Bruksendring av kjeller til bad

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Feil og mangler

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Ja

Beskriv: Råte på veranda og terrasse. Vindu på kjøkken har en liten skade.

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Ja

Beskriv: Tidligere eier opplyser å sett skjeggkre på bad i kjeller og at nabo tidligere har hatt et lufteproblem som har medført gnagere. Naboen har også hatt et lite utbrudd av veggedyr, hvorav noen dyr ble observert i denne boligen også. Alt er profesjonelt sanert av PELIAS og ferdig behandlet med et vellykket resultat.

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

Nei

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

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

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsvurdering 2025 på oppdrag av oss.

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: Usikker

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

Nei

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

Ja

Beskriv: Jordskiftebehandling: forslaget legger blant annet opp til at bnr 704 for utvidet tomt + 104 kvadratmeter og tildelt en fast parkeringsplass. Videre at de delene av gnr. 57 bnr. 686 som fortsatt skal være felles, organiseres i sameie mellom tilstøtende boligeiendommer.

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: 43-0055/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Arsky, Susanna Mathea	**2025-03-14**	**Schive, Cecilie**	**2025-03-14**

Identifikasjon

bankID Arsky, Susanna Mathea

Identifikasjon

bankID Schive, Cecilie

SIGNICAT

This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

STAVANGER KOMMUNE

Kultur og byutvikling
Byggesak

Postadr.: Postboks 8001, 4068 Stavanger
Besøksadr.: Olav Kyrres gate 23
Telefon: 04005. Faks: 51507026
E-post: postmottak.kbu@stavanger.kommune.no
www.stavanger.kommune.no
Org.nr. NO 964 965 226

Hilde H. Levarskjær
Kon Tiki-Svingen 17 B

4019 STAVANGER

DERES REFERANSE	VÅR REFERANSE	ARKIVNR.	JOURNALNR.	DATO
	OAT-08/9277-5	BYG 57/704	62251/11	18.10.2011

FERDIGATTEST

Gnr./bnr.: 57/704
Byggestedsadresse: Kon Tiki-Svingen 17 B

Tiltakshaver: Hilde H. Levarskjær
Tiltakets art: TILBYGG BOLIG - INNGANGSPARTI

Det vises til byggetillatelse gitt for TILBYGG BOLIG - INNGANGSPARTI den 25.9.2008.

Byggesak har konstatert at arbeidet nå er utført uten at det foreligger tilbakemelding om dette. Arbeidet blir nå ferdigmeldt. Det gjøres oppmerksom på at tiltakshaver selv er ansvarlig for at arbeidet er utført iht. tillatelsen og i samsvar med plan og bygningsloven med forskrifter og vedtekter.

Med hilsen

Olav Thorsberg
Saksbehandler
etter fullmakt

Jnr. 473/59.

Ferdigattest.

Vedk. Kon Tikisvingen nr. 13-13a-15-15a-17-17b.
Eier: Stavanger Selvbyggerlag A/L.

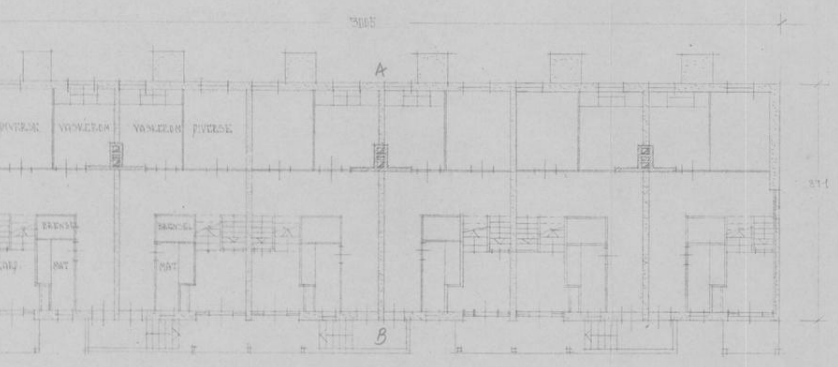
Huset er ferdig oppsatt og tatt i bruk. Ildstedsattest er utskrevet. Følgende arbeider er ikke utført:
Maling utvendig. Puss på grunnmur. Trapper til terrasse. Gjerde og tørkestativ.

Stavanger bygningssjef, den 13. april 1959.

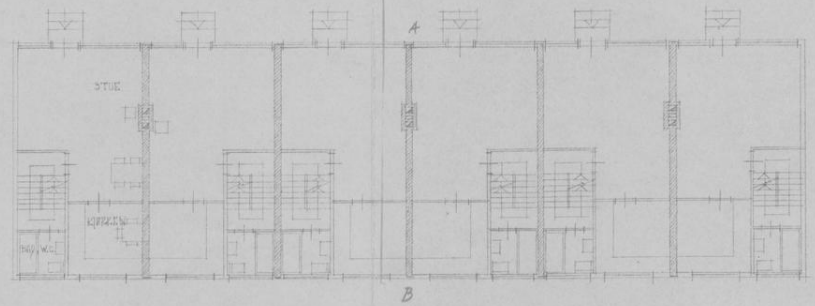
Elling Nærland.

STAVANGER BYGNINGSRÅD 1557/56

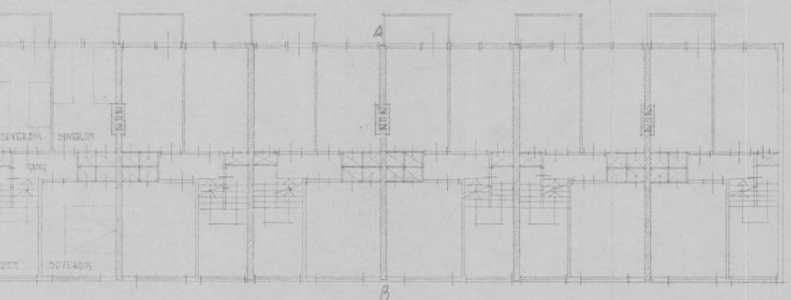
Reg. nr. j. nr. 1665/56



PLAN AV KJELLER



PLAN AV 1STE ETASJE



PLAN AV 2NDEN ETASJE

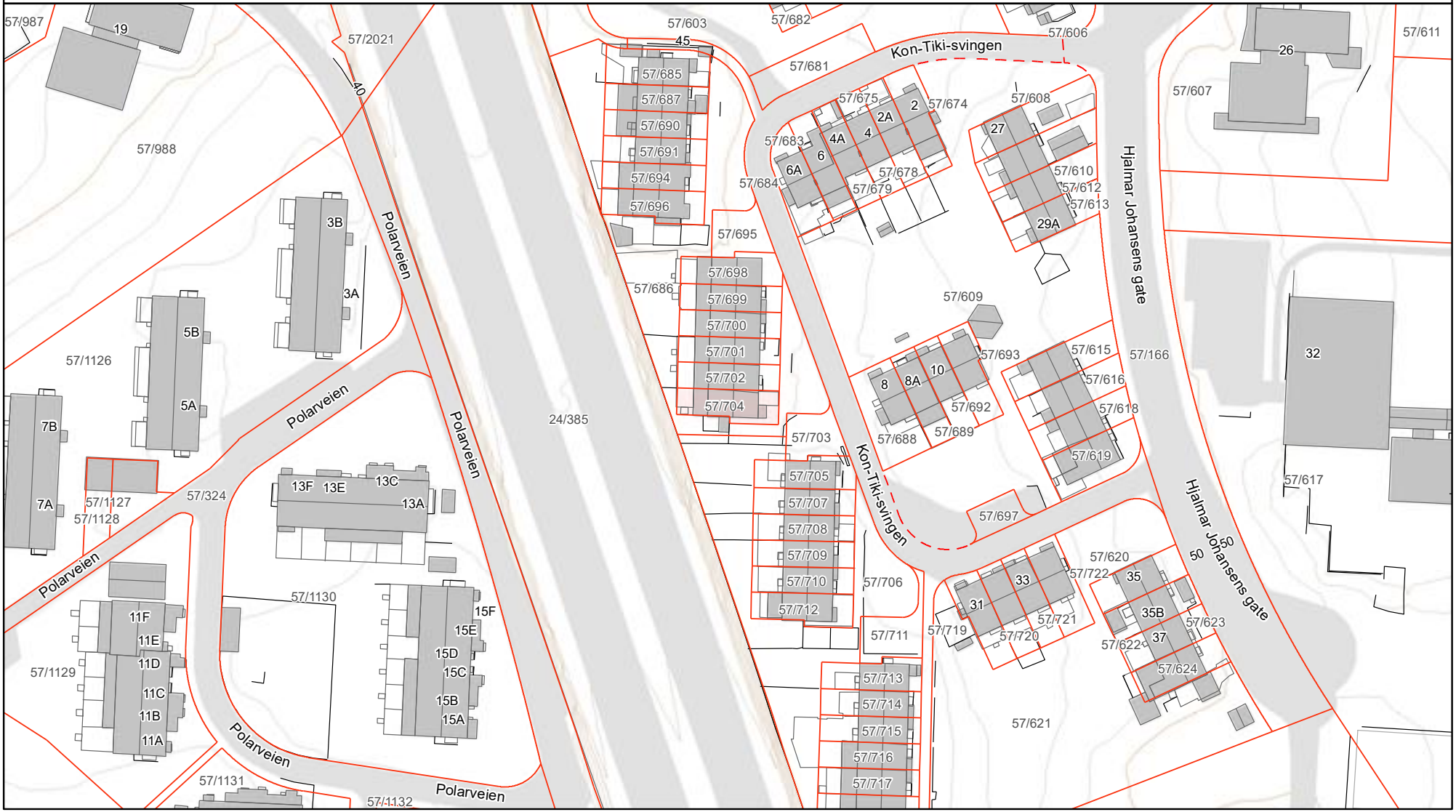
TEGN.	FINN KROGH ARKITEKT M.N.A.L. STAVANGER	GODKJ.
TRA. L.	STAVANGER SELVBYGGERLAG A/L	
M. 1/100	2-MANNSBOLIG TYPE-56 GATE SMS NR. 13,15,17	DATO

Grunnkart

Adresse: Kon-Tiki-svingen 17B, 4019 STAVANGER
Gnr/Bnr: 57/704/0/0
Dato: 2025-03-17
Målestokk: 1:1,000

Stavanger kommune

N



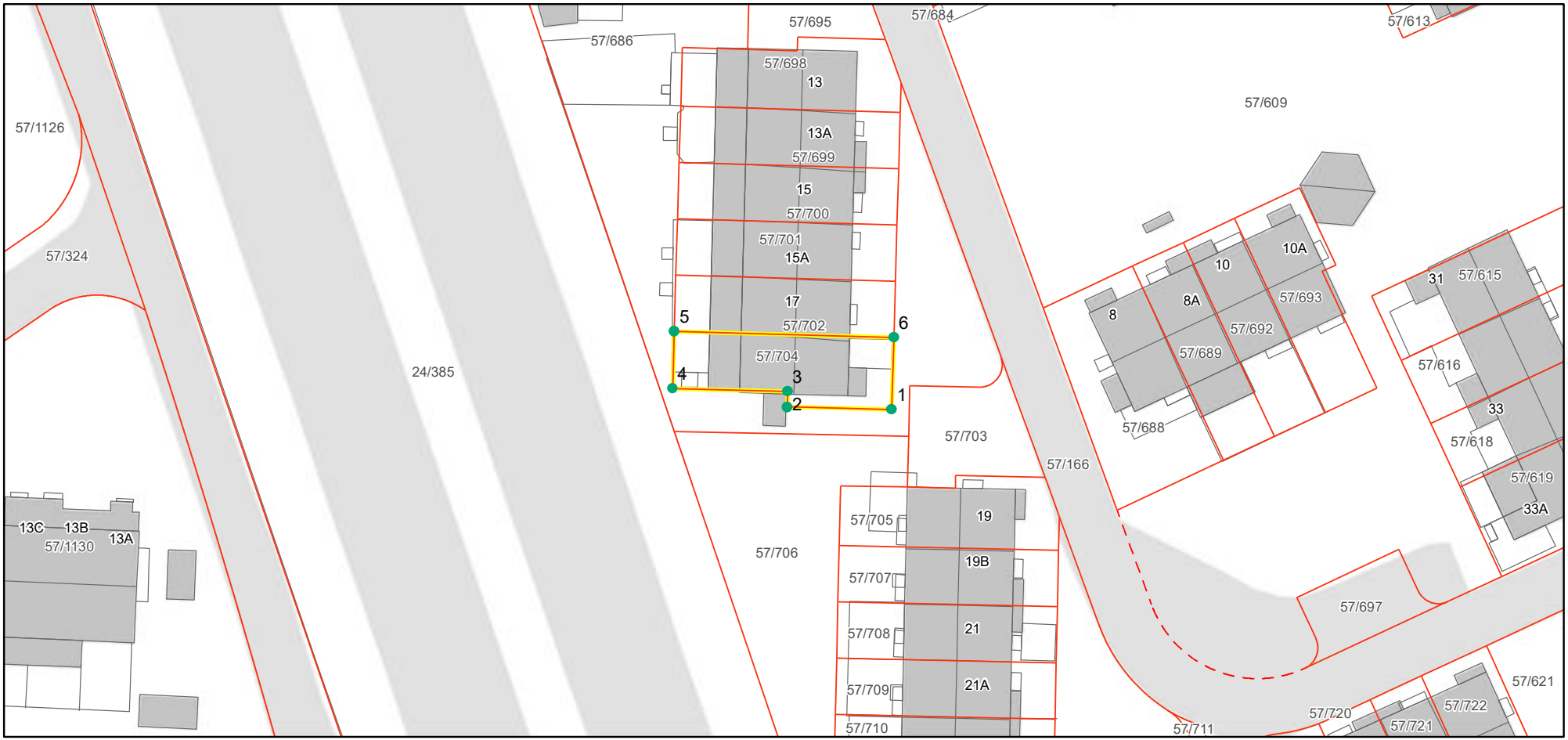
Eiendomskart med grenser

Adresse: Kon-Tiki-svingen 17B, 4019 STAVANGER
Gnr/Bnr: 57/704/0/0
Dato: 2025-03-17
Målestokk: 1:500

Stavanger kommune

N

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



Grensepunktrapport

Rapportdato : 17.3.2025

Areal og koordinater:

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

Grensepunkt/Grenselinje

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Lengde	Grensepunkttype	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Radius
1	6538766.45387	311542.835451	Ikke spesifisert	9.32	Umerket		Terrengmålt	13	0
2	6538766.69717	311533.554066	Ikke spesifisert	1.36	Umerket		Terrengmålt	13	0
3	6538768.0619	311533.591041	Ikke spesifisert	10.23	Umerket		Terrengmålt	13	0
4	6538768.3419	311523.385408	Ikke spesifisert	5.09	Umerket		Terrengmålt	13	0
5	6538773.40996	311523.528546	Ikke spesifisert	19.57	Umerket		Terrengmålt	13	0
6	6538772.85776	311543.028182	Ikke spesifisert	6.43	Umerket		Terrengmålt	13	0

Stavanger kommune

Adresse: Postboks 8001, 4068 STAVANGER
Telefon: 04005

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kommunenr	1103	**Gårdsnr**	57	**Bruksnr**	704	**Festenr**	0	**Seksjonsnr**	0
Adresse									

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

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

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	KP 2023-2040
Navn	Kommuneplanens arealdel 2023-2040
Plantype	20 - Kommuneplanens arealdel
Status	3 - Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	11/11/2022 00:00:00
Bestemmelser	KPA bestemmelser og retningslinjer vedtatt 28.06.2024.pdf
Delarealer	
Areal	50.9 kvm
Hensynsonenavn	H320_2
Kpfare	320 - Flomfare
Areal	111.39 kvm
Omrnavn	B241
Kparealformal	1110 - Boligbebyggelse

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2505
Navn	Reguleringsplan for boligfeltene avgrenset av E39, Oscar Wistings gate, Svend Foyns gate og Haugåsveien. Hillevåg bydel.
Plantype	35 - Detaljregulering
Status	3 - Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	11/26/2018 00:00:00
Bestemmelser	2505 bestemmelser.pdf
Delarealer	
Areal	111.39 kvm
Feltnavn	BKS10
Rparealformal	1112 - Boligbeb. - konsentrert småhusbebyggelse
Areal	0 kvm
Feltnavn	f_U12
Rparealformal	1600 - Uteoppholdsareal
Areal	0.0 kvm
Feltnavn	f_U14
Rparealformal	1600 - Uteoppholdsareal

Reguleringsplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2855
Navn	Detaljregulering for området ved Hans Egedes gate og Kon-Tiki-svingen
Plantype	35 - Detaljregulering
Status	2 - Planforslag
Ikrafttredelse	
Bestemmelser	Planen er under behandling.pdf
Delarealer	
Areal	111.4 kvm
Feltnavn	BK10
Rparealformal	1112 - Boligbeb. - konsentrert småhusbebyggelse

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten (100 meter)

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2855
Navn	Detaljregulering for området ved Hans Egedes gate og Kon-Tiki-svingen
Plantype	35 - Detaljregulering
Status	2 - Planforslag
Ikrafttredelse	
Bestemmelser	Planen er under behandling.pdf
Delarealer	

Utskriftsdato **17.03.2025**

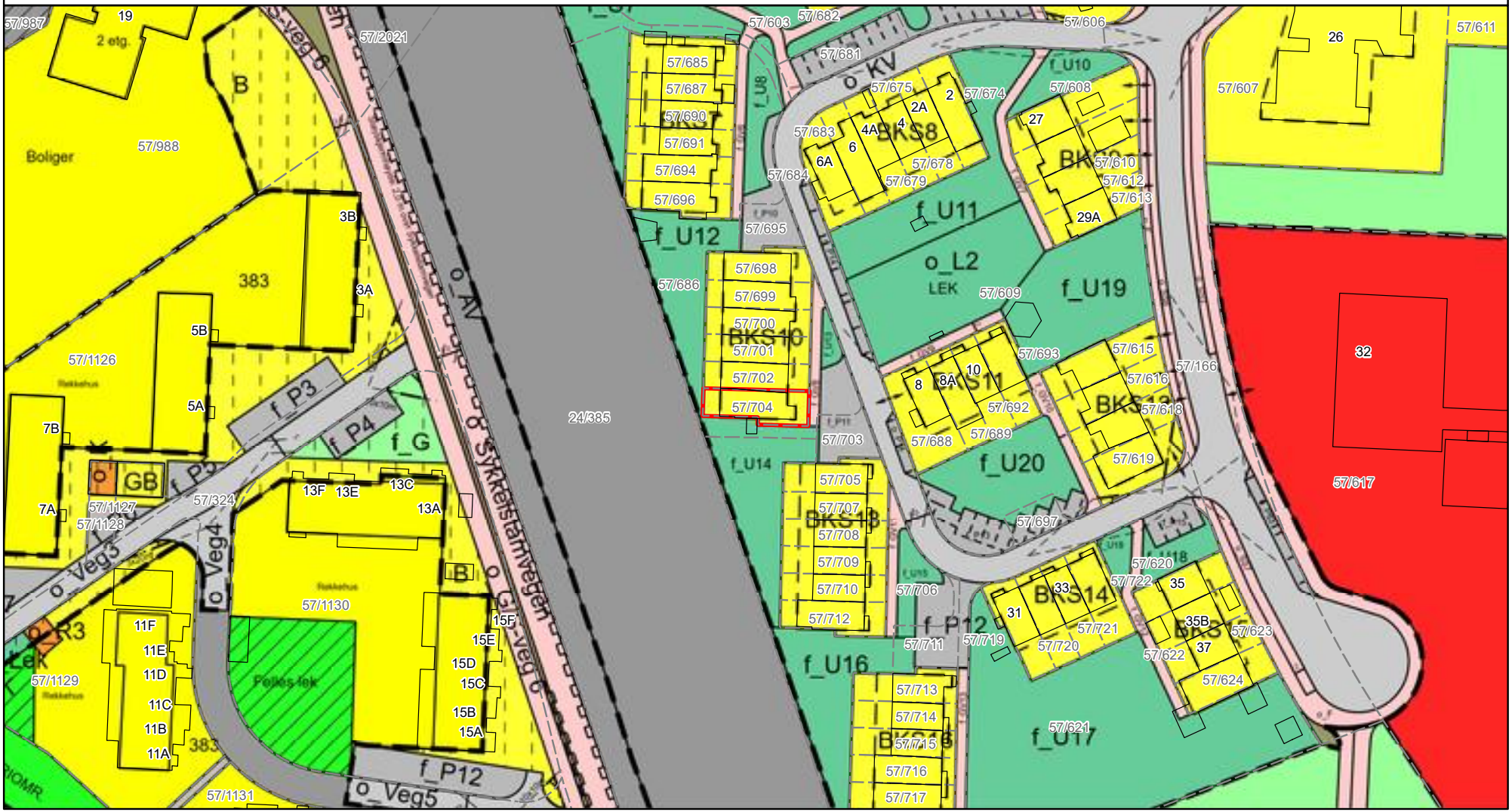
Areal	111.4 kvm
Feltnavn	BK10
Rparealformal	1112 - Boligbeb. - konsentrert småhusbebyggelse

Reguleringsplan på grunnen

Adresse: Kon-Tiki-svingen 17B, 4019 STAVANGER
Gnr/Bnr: 57/704/0/0
Dato: 2025-03-17 Planident: 2505
Målestokk: 1:1,000 Ikrafttredelsesdato: 26.11.2018

Stavanger kommune

N

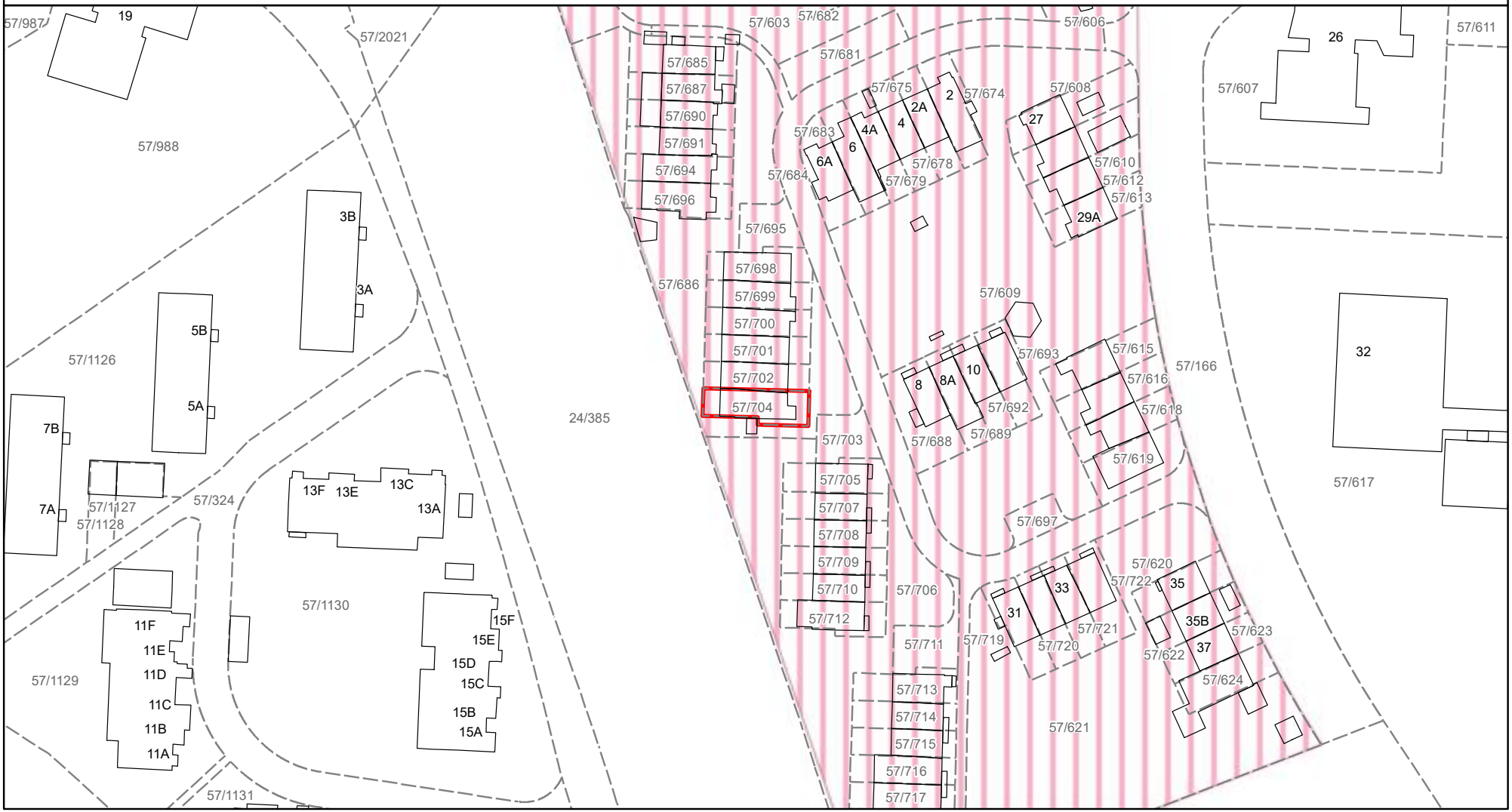


Reguleringsplan under behandling

Adresse: Kon-Tiki-svingen 17B, 4019 STAVANGER
Gnr/Bnr: 57/704/0/0
Dato: 2025-03-17 Planident: 2855
Målestokk: 1:1,000 Ikrafttredelsesdato:

Stavanger kommune

N



Bestemmelser for plan 2505, Reguleringsplan for deler av området avgrenset av E39, Oscar Wistings gate, Svend Foyns gate og Haugåsveien, Hillevåg bydel.

Vedtatt av Stavanger bystyre 26.11.2018 i medhold av plan- og bygningsloven § 12-12.

Endringer		
Vedtaksdato	**Beskrivelse**	**Hjemmel**
Delegert 04.03.2021	Tillegg til § 2 og § 5.3	pbl § 12-14
Delegert 06.07.2021	Endret § 5.5 linje 4	Pbl § 12-14

§ 1 Formål
Formålet med planen er å utarbeide en helhetlig parkeringsløsning i tillegg til å oppdatere reguleringsplanen med hensyn på grøntareal, lekeplasser, gangveier, byggegrenser og tilbygg.

§ 2 Rekkefølgekrav
Sykkelfelt i Hjalmar Johansens gate kan ikke gjennomføres før parkeringsplasser i følgende gater er opparbeidet:
Hans Egedes gate f_P4, f_P5 og f_P7.
Kon Tiki-svingen f_P9, f_P10, f_P11, f_P12, f_P13, o_P14 og f_P15.
Michaels Sars gate o_P21 og f_P22.

Før parkeringsplassene i o_PA10 ved Svend Foyns gate fjernes, må o_KV6 utbedres og f_P50 etableres.

§ 3 Fellesbestemmelser

3.1 Krav til landskapstilpasning
For alle tiltak i planområdet skal det legges vekt på å få en god landskapstilpasning.

3.2 Bebyggelsens utforming og plassering
Universell utforming skal være et bærende kvalitetsprinsipp, og uterom og bygninger skal være mest mulig tilpasset bevegelses-, orienterings- og miljøhemmede.

3.3 Avkjørsler
Det tillates avkjørsler som anvist med piler i plankartet. Avkjørsler skal ha nødvendig sikt 2 x 10 m.

3.4 Garasjer
Det tillates ikke nye garasjer eller carporter, utenom i felt regulert til garasje og i tomannsboligfeltene BKS17, BKS28, BKS34, BKS37 og BKS40.

På tomter for tomannsboliger må garasjer ikke oppføres med større grunnflate enn 23 m^2. De må plasseres på en slik måte i forhold til boligen og nabobolig at det oppnås en god arkitektonisk virkning. Utforming må harmonere med hovedhuset.

3.5 Byggegrenser

Boligbygg tillates oppført innenfor byggegrensene.
Tillat bebygd areal er angitt på plankartet og som byggegrense.

3.6 Boder
Eventuelle boder skal ha en helhetlig løsning/plassering for tilhørende boliger (eks. rekken).
Størrelse og plassering av eventuelle boder skal godkjennes av kommunen (ved byggesak).

§ 4 Bebyggelse og anlegg

4.1 Boliger- konsentrert småhusbebyggelse
I følgende felt tillates tomannsboliger; BKS17(også en tremannsbolig), BKS21, BKS22, BKS28, BKS34, BKS37 og BKS40.

Alle tomannsboliger skal være vertikaldelte boliger.

I øvrige felt Bolig – Konsentrert Småhusbebyggelse (BKS) tillates rekkehus.

Boligbebyggelsen skal være 1½ eller 2 etasjer. Maks mønehøyder er 9 m og maks gesimshøyder er 6,5 m.

Boligene skal ha saltak. Tomannsboligene i BKS17 skal ha pulttak.

4.2 Utnyttelsesgrad for felt BKS17 (tomannsboliger)
Der byggegrensene tillater det kan tomtene bebygges med inntil %-BYA =35 % inkludert garasje og en biloppstillingsplass på 18 m^2.

4.3 Tilbygg
Ved tilbygg skal utforming, takform, farge og plassering tilpasses strøkets karakter.

Der byggegrensene tillater tilbygg på rekkehusene, skal tilbygget utformes helhetlig i forhold til resten av boligrekken.
Tilbygg kan kun bygges i en etasje. Tak skal være takterrasse/veranda eller pulttak.

Der byggegrensene tillater tilbygg på tomannsboliger, skal tilbygget utformes helhetlig i forhold til resten av tomannsboligen og tomannsboligfeltet.

4.4 Boliger- blokkbebyggelse
Blokkbebyggelse tillates i felt BB1, BB2 og BB3.

Maks gesimshøyde er 14 m, målt over gjennomsnittlig planert terreng.
Takvinkelen på boligbebyggelsen skal ikke overstige 10^o.

Takoppbygg eller nedskjæringer i takflaten tillates ikke.

4.5 Garasjeanlegg
Det tillates garasjer i felt BG1-BG9.
Ved fornying av garasjer skal ny garasje ha en høyde på maks 3,5 m.

4.6 Kombinertformål. Bolig/Forretning
Innenfor formålet tillates forretning, og bolig i 2. etasje.
Maks gesimshøyder 8 m og maks mønehøyder 10 m.

4.7 Telekommunikasjons-, trafo- og energianlegg
Flytting/endring samt ny tilknytning, må skje i henhold til de til enhver tid gjeldende retningslinjer. Adkomst og ventilasjonsforhold må ikke forringes i forbindelse med nybyggerarbeid (utbedring, til og påbygg).

4.8 Lekeplass
Lekeplassene o_L1 - o_L7, skal være offentlige, ha varierte aktivitetsmuligheter og være tilpasset barn med ulikt funksjonsnivå. De skal opparbeides i henhold til godkjent plan kommunen (Park og vei).

4.9 Nærmiljøanlegg
o_NM1 skal i tillegg til ball-løkke inneholde lekeaktiviteter.
Innenfor o_NM2 tillates det en ball-løkke.

4.10 Felles uteoppholdsareal
f_U1-19 skal være felles for feltene BKS1-16.

4.11 Støyskjerm
Før etablering av støyskjerm langs Haugåsveien tillates, skal det foreligge godkjent helhetlig plan for opparbeidelsen og utformingen.
Støyskjermen skal være maksimalt 2,5 m høy, være utført med glass øverst der minst ¼ av høyden skal være i glass. Det skal vurderes beplantning mot gaten.

§ 5 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

5.1 Samferdselsanlegg
Alle trafikkarealer skal utformes i samsvar med kommunalteknisk vegnorm for Jæren. Veganlegget (kjøreveg, gang- sykkelveg m.m.) både private og kommunale, skal opparbeides etter detaljplaner (tekniske tegninger) godkjent av kommunen. Sammen med detaljplan skal det utarbeides skiltplan som skal godkjennes av skiltmyndigheten.

5.2 Felles kjørevei
f_KV1 skal være felles for Michael Sars gate 2, 4, 6, 8, 10 og 12.

f_KV2 skal være felles for Michael Sars gate 1, 3, 5, og 7.

f_KV3 skal være felles for Svend Foyns gate 17, 19 og 19C.

f_KV4 skal være felles for Robert Scotts gate 34, 36, 38 og 40.

f_KV5 skal være felles for Berings gate 2, 4, 6 og 8.

f_KV7 skal være felles for Gjøas gate 1C, 3, 5, 7, og 9.

f_KV8 skal være felles for Nordlysbråtet 2A-D og 4A-D.

f_KV9 skal være felles for Nordlysbråtet 8A-D og 10A-D.

f_KV11 skal være felles for Haugåsveien 29A-D og 31A-D.

5.3 Gangvei
f_GV5 skal være felles for BKS5 og BKS6.

f_GV6 skal være felles for BKS7.
f_GV7 skal være felles for BKS9.

f_GV8 skal være felles for BKS10.

f_GV9 skal være felles for BKS11.

f_GV10 skal være felles for BKS12.

f_GV11 skal være felles for BKS13.

f_GV12 skal være felles for BKS15.

f_GV13 skal være felles for BKS16.

f_GV17 skal være felles for Oscar Wistings gate 10, 12, 14 og 16.

f_GV18 skal være felles for Robert Scotts gate 2, 4, 6 og 8.

f_GV19 skal være felles for Robert Scotts gate 10, 12, 14 og 16.

f_GV20 skal være felles for Oscar Wistings gate 2, 4 og Svend Foyns gate 5 og 7.

f_GV21 skal være felles for Robert Scotts gate 18, 20, 22 og 24.

f_GV22 skal være felles for Svend Foyns gate 9, 11, 13 og 15.

f_GV23 skal være felles for Robert Scotts gate 26, 28 og 30.

f_GV25 skal være felles for Berings gate 9, 11, 13 og 15.

f_GV28 skal være felles for Robert Scotts gate 75A-D.

f_GV32 skal være felles for Oscar Wistings gate 32-38A.

5.4 Sykkelfelt

Sykkelfeltet i Hjalmar Johansens gate skal opparbeides med bredden på plankartet.
Ved snuplassen skal sykkelfeltet være opphevet fra kjørebanen.

5.5 Parkering
All kantparkering merket med o_P skal være offentlig tilgjengelig.

f_P3 skal være felles for feltene BKS1 og BKS2.

f_P4 er felles for BKS1.

f_P5, f_P7 og f_P8 skal være felles for feltene BKS3 og BKS4.

Felles parkeringsplassene f_P9-13 skal være felles for BKS5, BKS7, BKS8, BKS10, BKS13, BKS14 og BKS16. I tillegg til boliger i BKS9 og BKS11 som ikke har opparbeidet parkering på egen grunn.

Parkeringsplasser på f_P15 skal være felles for BKS15.

f_P17 skal være felles for Vilhelms Bjerknes' gate 1, 3, 5, 7, 9 og 11.

f_P18 skal være felles for Vilhelms Bjerknes' gate 13, 15, 17, 19, 21 og 23.

f_P19 skal være felles for Vilhelms Bjerknes' gate 25, 27, 29, 31, 33 og 35.

f_P20 skal være felles for Vilhelms Bjerknes' gate 37, 39, 41, 43, 45 og 47.

f_P22 skal være felles for boligene i Michaels Sars gate.

f_P23-26 skal være felles for felt BB1.

f_P33 og f_P35-37 skal være felles for BB2 og BB3.

f_P34 skal være felles for Berings gate 2, 4, 6, 8, 10, 12, 14 og 16, i tillegg til boliger i Ellsworth gate med partall mellom 26-60.

f_P41 skal være felles for Svend Foyns gate 17 og 19.

f_P42 og f_P43 skal være felles for Nordenskjølds gate 4, 6, 8, 10, 12, 14, 16 og 18, Berings gate 1, 3, 5, 7, 9, 11, 13 og 15, i tillegg til feltene BKS26 og BKS27.

f_P47 skal være felles for Svend Foyns gate 53A-D.

f_P48 skal være felles for Robert Scotts gate 65, 67, 69, 71 og 75A-D.

f_P49 skal være felles for Robert Scotts gate 41, 43, 45, 47, 49-84 med unntak av 77.

f_P50 skal være felles boliger i Svend Foyns gate med oddetall mellom 29-61.

f_P53 skal være felles for Gjøas gate 10A-D.

f_P54-55 skal være felles for Gjøas gate 8A-D.

f_P56-57 skal være felles for Gjøas gate 6A-D.

f_P58 skal være felles for Gjøas gate 4A-D.

f_P59 skal være felles for Gjøas gate 2A-D.

f_P61 skal være felles for Nordlysbråtet 9A-D.

f_P62 skal være felles for Nordlysbråtet 7A-D.

f_P63 skal være felles for Nordlysbråtet 5A-D.

f_P64 skal være felles for Nordlysbråtet 3A-D.

f_P65 skal være felles for Nordlysbråtet 1A-D.

f_P66 skal være felles for feltet BKS41.

f_P67 skal være felles for feltet BSK42.

f_P68 skal være felles for Nordlysbråtet 4A-D.

f_P69 skal være felles for Nordlysbråtet 2A-D og 4A-D.

f_P72 skal være felles for Frams gate 4A-D og 6A-D.

f_P73 skal være felles for Frams gate 6A-D.

f_P74 og f_P75 skal være felles for Haugåsveien 33A-D, 35A-D og 37A-D.

f_P76 skal være felles for Haugåsveien 29A-D og 31A-D.

5.6 Annen veggrunn – grøntareal
f_AVG 1, 2, 3 skal være felles for felt BKS1.

f_AVG 4, 5, 6, 7 skal være felles for felt BB1.

f_AVG 8, 9, 10, 11 skal være felles for feltene BB2 og BB3.

f_AVG 12 skal være felles for Nordenskjølds gate 4, 6, 8, 10, 12, 14, 16 og 18, Berings gate 1, 3, 5, 7, 9, 11, 13 og 15, i tillegg til feltene BKS26 og BKS27.

f_AVG 13 skal være felles for Svend Foyns gate 17 og 19.

f_AVG 14 skal være felles for Svend Foyns gate 19C.

f_AVG 15 og 16 skal være felles for Haugåsveien 33A-D, 35A-D og 37A-D.

f_AVG 17 skal være felles for Haugåsveien 29A-D og 31A-D.

§ 6 Grønnstruktur

Park
o_PA1-11 skal være offentlig park. Skal opparbeides i henhold til godkjent plan ved kommunen (Park og vei). Området skal opparbeides og tilrettelegges for opphold og aktiviteter tilpasset brukere med ulike funksjonsnivå.

§ 7 Hensynssoner

Frisikt
I områdene skal det være fri sikt i en høyde fra 0,5 til 3,0 meter over tilstøtende vegbaner.

Kon-Tiki-svingen 17B

Nabolaget Auglend skole/Ullandhaug østre - vurdert av 96 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Auglend skole (1-10 kl.) 487 elever, 31 klasser	4 min 0.3 km
Steinerskolen Stavanger (1-10 ... 173 elever, 11 klasser	20 min 1.5 km
Tjensvoll skole (1-7 kl.) 376 elever, 20 klasser	24 min 1.8 km
Ullandhaug skole (8-10 kl.) 315 elever, 22 klasser	5 min 0.4 km
Kristianslyst skole (8-10 kl.) 500 elever, 31 klasser	21 min 1.6 km
Wang Toppidrett Stavanger 175 elever, 6 klasser	4 min 2.3 km
St. Svithun videregående skole 616 elever, 22 klasser	4 min 2.6 km

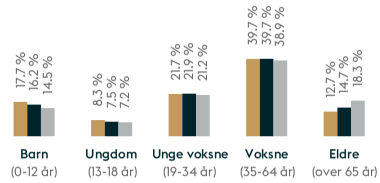
Offentlig transport

Ullandhaug skole Linje 4	4 min 0.3 km
Paradis stasjon Linje L5	4 min 2.4 km
Stavanger stasjon Linje F5, L5	4 min 2.5 km
Stavanger Sola	12 min

Barnehager

Auglend barnehage (1-5 år) 130 barn	6 min 0.5 km
Hillevåg barnehage (1-5 år) 112 barn	14 min 1.1 km
Auglendsdalen barnehage (1-5 å... 72 barn	17 min 1.2 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Auglend skole/Ullandhaug	1.678	757
Stavanger/Sandnes	229 178	103 563
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 87/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 78/100

Naboskapet
Godt vennskap 66/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss

Sport

Michael Sars' fotballbane	4 min
Auglend skole	6 min
Jazzercise Stavanger	16 min
SATS Hillevåg	18 min

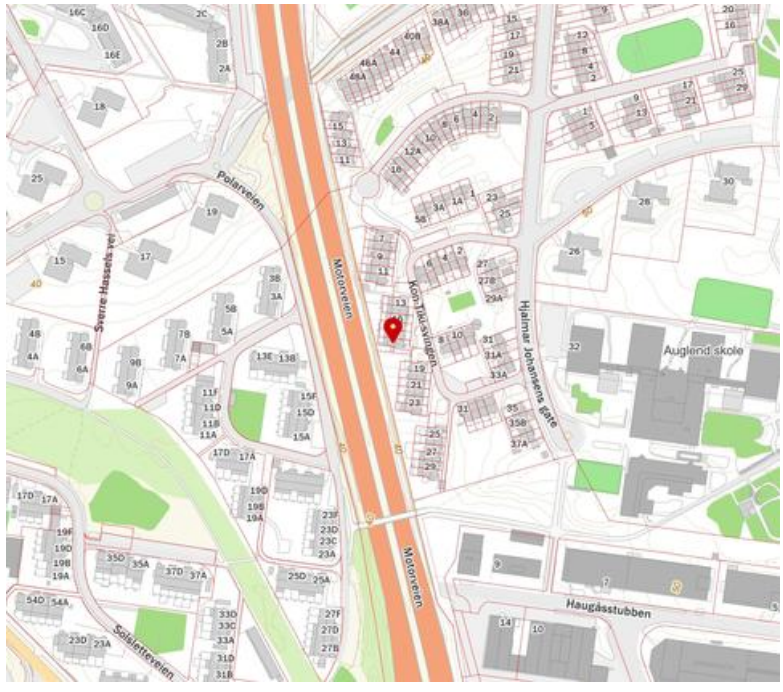
«Koselige naboer og godt miljø»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 93/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 85/100

Kollektivtilbud
Veldig bra 84/100



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

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Stavanger

Lars Hertervigs gate 3, 4005 STAVANGER

Nordvik Stavanger er eiendomsmegleren for deg som verdsetter erfaring, trygghet og en profesjonell prosess. Med over 40 års samlet ekspertise, står Carl-Åge Herrem, Michael Boxill Knutsen, Thomas Birkeland, Thea Edland og Michelle Høiland klare til å hjelpe deg med alle dine eiendomsbehov i Stavanger, Sandnes, Sola, Ryfylke og Sirdal. Vi kjenner disse markedene inngående og forstår hva boligkjøpere i regionen ser etter.

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

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

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

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

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

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

Søk om boliglån i Storebrand og få

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

Kontakt

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

NORDVIK

Boligkjøperpakke - hus

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris: 19 200,-

Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris: 24 200,-

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

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

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

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virking fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

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

Til høyre gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

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

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

Viktige avtalerettslige forhold:

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

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 43-0055/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Kon-Tiki-svingen 17B 4019 STAVANGER

Betegnelse: Gnr 57, bnr 704 i Stavanger kommune

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

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

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no