



Armauer Hansens vei 27B

— Velkommen til

Armauer Hansens vei 27B



Våland



Trivelig rekkehus i et populært boligområde | 3 soverom | Solrik terrasse og balkong

Prisantydning	3 590 000,-
Omkostninger	91 100,-
Totalpris	3 681 100,-
BRA-i	129 kvm
Totalt BRA	129 kvm
Soverom	3
Etasje	3
Boligtype	Rekkehus

Byggeår	1954
Megler	Thomas Birkeland
Telefon	911 55 429
E-post	t.birkeland@nordvikbolig.no







Kort fortalt

- Boligen ligger i et rolig og attraktivt område på Våland, perfekt for dem som ønsker et trygt og trivelig nærmiljø. Her bor du i kort avstand til både barnehager, skoler og fritidstilbud, noe som gjør hverdagen enkel for barnefamilier. UiS og SUS ligger også i nærheten.
- Boligen har en praktisk planløsning og byr på god plass over to etasjer i tillegg til kjeller. Stuen er romslig og luftig, med direkte utgang til en skjermet og privat terrasse med gode solforhold. Kjøkkenet i hvit utførelse fra 2016 med god oppbevaringsplass. Det er lagt nytt gulv i hele 1. etasje og vegger er malt i tidsriktige fargevalg. Videre er det tre soverom i 2. etasje hvorav ett har direkte utgang til balkong. Badet i 2. etasje er fra byggeår og må renoveres. Grovkjeller med lagringsplass.

Arealer og innhold

BRA-i: 129 kvm

Beskrivelse

Totalt BRA: 129 kvm

Underetasje:

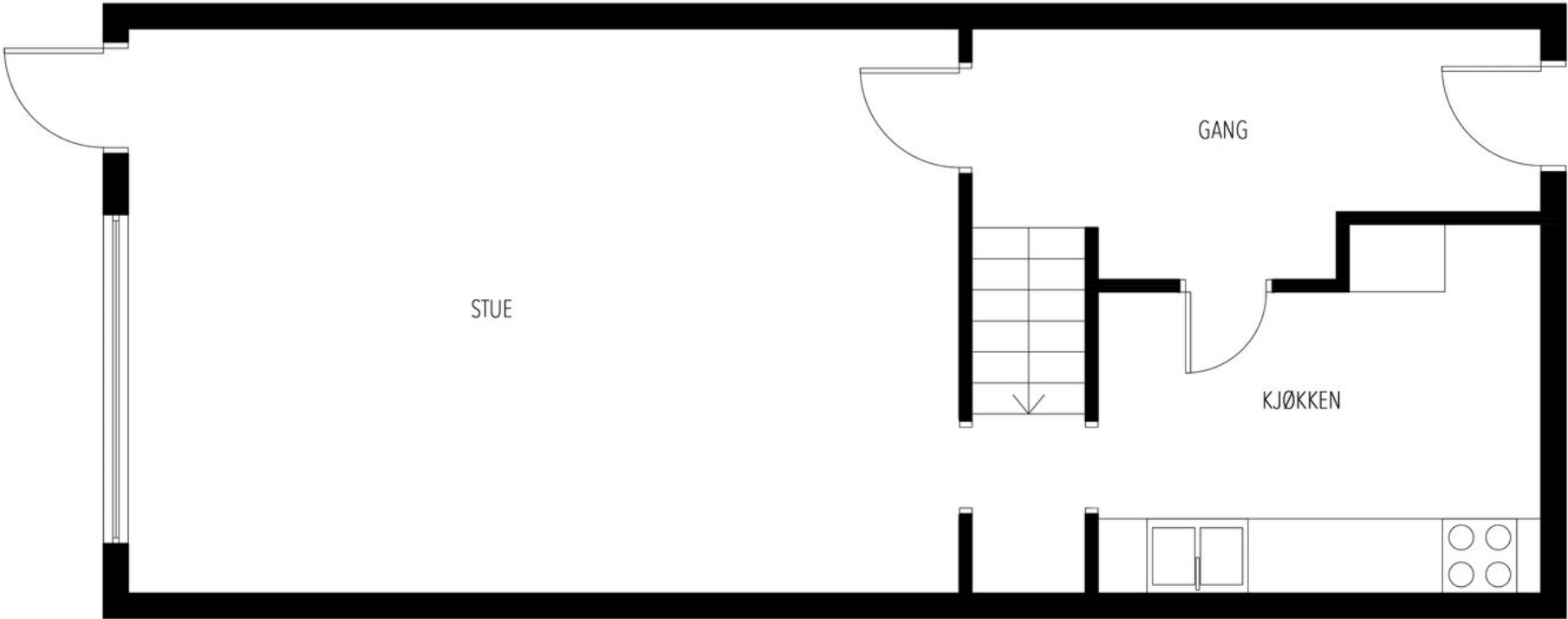
BRA-i: 39 kvm. Gang/trapp/kjellerrom, toalettrom, vaskerom
Total BRA: 39 kvm.

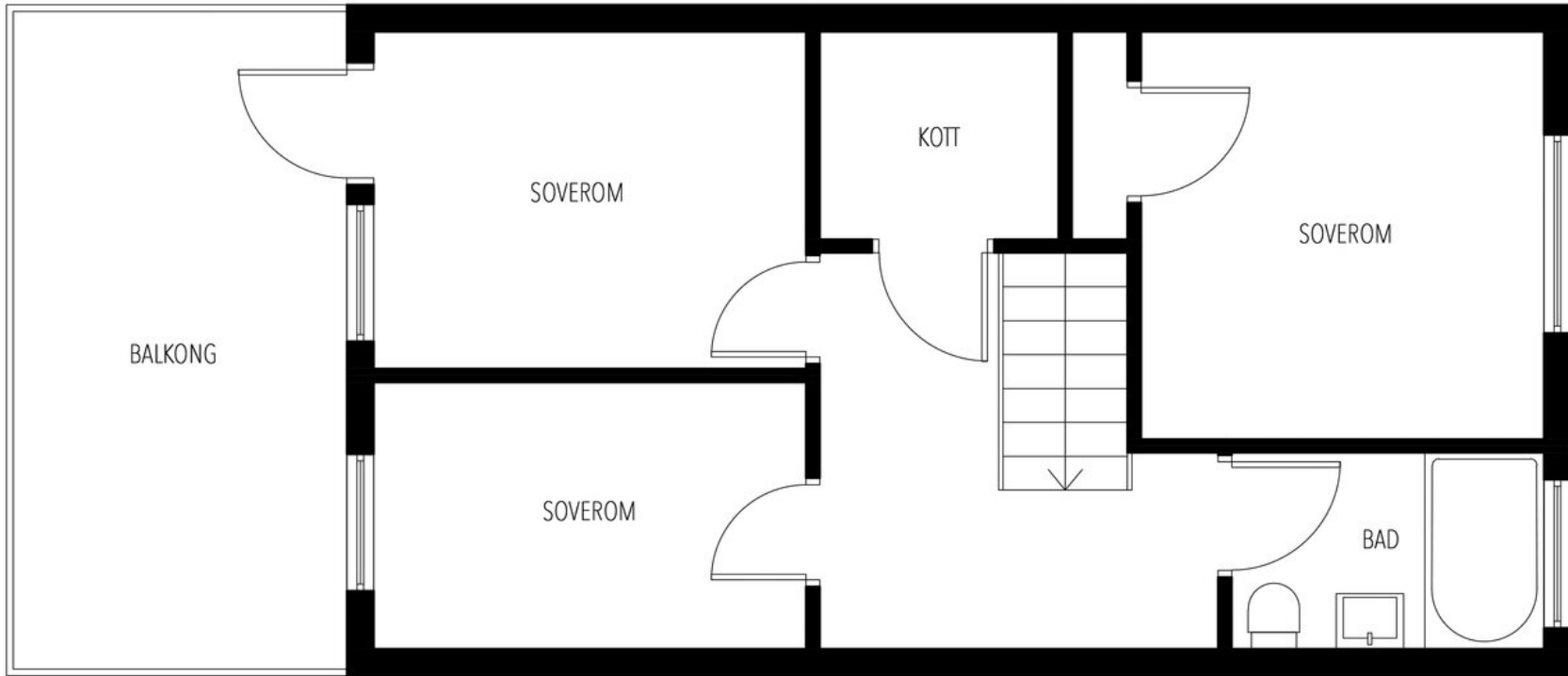
1. etasje:

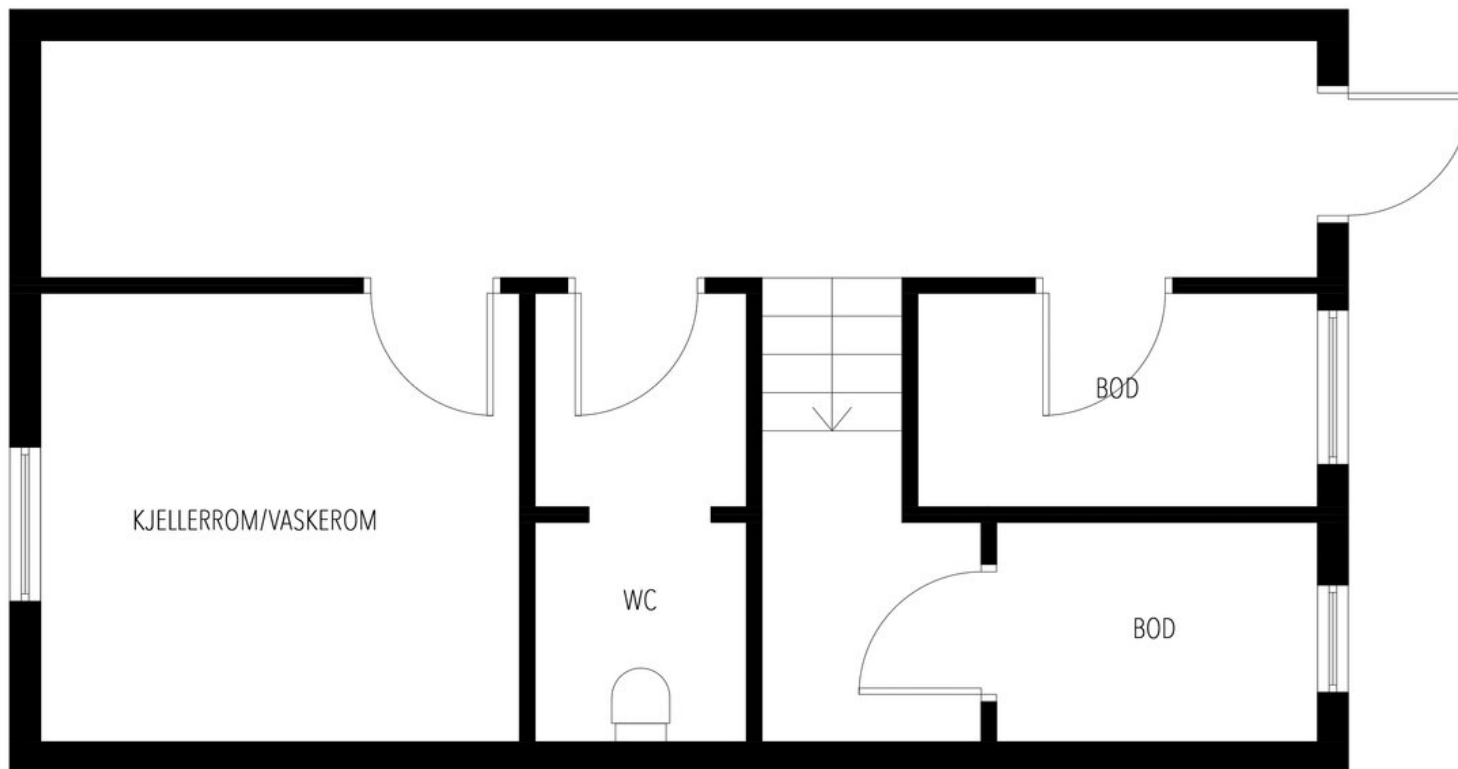
BRA-i: 49 kvm. Gang/trapp, kjøkken, stue
Total BRA: 49 kvm.

2. etasje:

BRA-i: 41 kvm. Trapp/gang, bad, tre soverom, bod.
Total BRA: 41 kvm.





























Informasjon

Armauer Hansens vei 27B

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer

43-0079/25

Boligtype

Rekkehus

Adresse og betegnelse

Armauer Hansens vei 27B, 4011 STAVANGER

Gnr 57, bnr 1858 (ideell andel 1/1) / Gnr 57, bnr 1790 (ideell andel 1/74) / Gnr 57, bnr 1792 (ideell andel 1/74) / Gnr 57, bnr 1793 (ideell andel 1/74) / Gnr 57, bnr 1787 (ideell andel 1/6) i Stavanger kommune

Selgere

Viktoría Hovda Rørvig

Karoline Hovda Rørvig

Kjøpesum og omkostninger

3 590 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:

89 750,- (Dokumentavgift)

260,- (Pantattest kjøper)

545,- (Tinglyst pantedokument)

545,- (Tinglyst skjøte)

19 200,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))

91 100,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))

110 300,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))

3 681 100,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))

3 700 300,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen.

Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår

1954

Etasje

3

Antall soverom

3

Arealer

BRA-i: 129 kvm

Totalt BRA: 129 kvm

Beskrivelse:

Underetasje:

BRA-i: 39 kvm. Gang/trapp/kjellerrom, toalettrom, vaskerom

Total BRA: 39 kvm.

1. etasje:

BRA-i: 49 kvm. Gang/trapp, kjøkken, stue

Total BRA: 49 kvm.

2. etasje:

BRA-i: 41 kvm. Trapp/gang, bad, tre soverom, bod.

Total BRA: 41 kvm.

Bygnings sakkyndiges kommentar til arealoppmåling:

Vegg mellom vf og gang er tatt vekk og diverse vegger i kjeller med avvik fra tegninger.

Laminat på gulv 3 soverom 2 et, fra 2016. Laminat på gulv i gang, stue kjøkken og gang 2 et, fra 2025 + oppgradert trapp.

Solforhold

Sørvendt terrasse med gode solforhold.

Innhold

ligger også i nærheten

Kjeller: Gang/trapp/kjellerrom, toalettrom, vaskerom

1. etasje: Gang/trapp, kjøkken, stue

2. etasje: Trapp/gang, bad, tre soverom, bod.

Standard

Tilstandsrapport for boligen er vedlagt salgsoppgaven. Se denne for nærmere informasjon om tilstandsgrad.

Innvendige overflater:

Det er laminat, betong på gulv, malte/panelte vegger og malt/panelte tak.

Laminat på gulv 3 soverom 2 et, fra 2016. Laminat på gulv i gang, stue kjøkken og

gang 2 et, fra 2025.

Det er målt ca 13 mm høydeforskjell på gulv i 1 et, over en lengde på ca 2 m og 13 i stue.

Det er målt ca 10 mm høydeforskjell på gulv i 2 et, over en lengde på ca 2 m og 30 mm i gang/soverom..

Radonkrav var ikke relevant på byggeåret.

Pipe med brannmur, vedovn og glassplate på gulv.

Pipe utvendig som er pusset.

På grunn av alder og generelt grunnlag anbefales det å skifte bly rundt pipe eventuelt beslaglegge utvendig pipe.

Grovkjeller med gulv og yttervegger i betong fra byggeåret.

Trapp fra byggeåret. Arbeidet var i gang med oppgradering av trappen på befaringsdagen og ikke ferdigstilt.

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

Teknisk:

Vannrør i kobber fra byggeåret.

Avløpsrør i støpejern og PVC.

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

Varmtvannsbereder på 198 liter fra 2014 med stoppekrane.

Automatsikringer i el skap fra 2016.

Boligen har røykvarslere og brann slokking apparat.

Parkering

Parkering i gårdsrom.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

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, ufaglært

Arbeid som er utført: Terrassen ute er bygget i 2016, tidligere var det kun hage. Peis er byttet ut i 2016.

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: Arbeid utført av siddis elektro i 2017. Arbeidet står beskrevet i samsvarserklæring

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

Nei

Eventuell kommentar: Kan se ut som det har blitt bygget ut i stue, men vet ikke sikkert

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

Ja

Beskriv: Har vært tett sluk på kjøkken fra vasken der, blitt fikset opp av firma,

Midbøe i 2024. Vært tett sluk oppe på badet noen

år tilbake som også ble fikset opp av firma i ca. 2020. Usikker hvordan det er nå.

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: Borebiller på loftet

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i

dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Står areal i tidligere prospekt fra 2016

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

Eventuell kommentar: Bare positive erfaringer med nabolaget!

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

Nei

Eventuell kommentar: Opplevd en liten lekkasje fra terrassen i andre etasje i rundt 2017, men som var liten. Det kom noen

merker i taket i stuen. Det ble tettet av huseier på den tid og har ikke vært noe

synlig lekkasje igjen. Det er også blitt sett på av en venn som er tømrer som ikke har sett noe bekymringsfullt, men kan jo ikke vite hva som dukker opp hvis man river opp. Det er blitt profesjonelt tettet nå slik at det ikke skal komme noe vann igjen. Dette er gjort av en tømrer, men ikke gjort av et firma.

Bygningssakkyndig

Sæve Takst As

Byggemåte

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

Bygningsdeler som har fått TG2:

Taktekking oppsummering:

Taktekking består av betongstein som ligger bra uten mangler av enkeltstein. Undertak består erfaringsmessig av sutakplater, strø og lekter.

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.

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Takkonstruksjon/Loft

Takkonstruksjonen med åsbjelker og ingen tegn til fukt.

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Eldre fuktskjolder i sprerr og sutaksbord som er helt tørt.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Hoveddør, terrassedører er i teak utførelse og kjelledør i malt utførelse.

Noe justeringer må alltid beregnes alt etter årstid.

Dører er det blitt byttet plate på/grunnet og malt i 2025.

Vurdering av avvik:

- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.

Dører er det blitt byttet plate på/grunnet og malt i 2025.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Nedløp og beslag oppsummering:

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

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
- Det er påvist andre avvik:

Nedløp på inngangsparti må føres til bakkenivå og bort fra grunnmur.

Pvc renner er lagt opp i eldre kroker med rustdannelse.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.
- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Veggkonstruksjon oppsummering:

Bindingsverk i tre med plater, plast, isolasjon, asfaltplater, leker, liggende og stående kledning.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Det er råte i kledningsbord på balkong.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.
- Råteskadet trekledning må skiftes ut.

Kostnadsestimat: Under 10 000,-

Vinduer oppsummering:

Vinduer i fra byggeåret. Noe justeringer må alltid beregnes alt etter årstid.

2 stk vinduer 2 et, soerm fra 2016.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Vinduer med ett o to lags glass stort sett ifra byggeåret med noe utskiftninger. Det ble ikke oppdaget punkterte vinduer på befaringsdagen men må påregnes og skifte vinduene etter hvert da det er fare for at punkteringer kan forekomme. Punkterte vinduer er vanskelig og oppdage da det ofte kreves spesielle lysforhold for og oppdage dette.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Man bør beregne utskiftninger av vinduer i fremtiden

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Utvendige trapper oppsummering:

Hovedtrapp i betong med skifer i trinn og rekkverk i stål.

Kjellertrapp i betong med rekkverk i stål.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er påvist andre avvik:

Hovedtrapp og kjellertrapp med sprekker og avflassing av betong samt

løse skifer i hovedtrapp.

Rekkverk med for store åpninger mellom spilene og rekkverk
kjellertrapp med for lav høyde.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Hovedtrapp og kjellertrapp må renoveres samt forstøttningsmur i trapp
må ordnes.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Radon oppsummering:

Radonkrav var ikke relevant på byggeåret.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Pipe og ildsted oppsummering:

Pipe med brannmur, vedovn og glassplate på gulv. Ifølge egenerklæring
er vedovn fra 2016.

Pipe utvendig som er pusset.

På grunn av alder og generelt grunnlag anbefales det å skifte bly rundt
pipe eventuelt beslaglegge utvendig pipe.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Det er sprekk i utvendig pipe.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av pipeløp.

En kontroll fra feiervesenet anbefales før pipen tas i bruk grunnet at
pipen er 71 år.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Etasjeskille/ gulv mot grunn oppsummering:

2 m og 13 i stue.

Det er målt ca 10 mm høydeforskjell på gulv i 2 et, over en lengde på ca
2 m og 30 mm i gang/soverom.

.

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

Rom under terreng oppsummering:

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

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.

Innvendige dører oppsummering:

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

Årstall: 2014. Kilde: Egenerklæring

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Dører fra byggeåret med normal slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Vannledninger oppsummering:

Vannrør i kobber fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Avløpsrør oppsummering:

Avløpsrør i støpejern og PVC.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

- Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.

Ventilasjon oppsummering:

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

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Naturlig avtrekk på våtrom

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

El-vifte på våtrom må monteres.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Elektrisk anlegg oppsummering:

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.

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

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig

utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

1954

Spørsmål til eier

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

Ja

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Oppgradert el-anlegg i 2016 med automatsikringer i skap og diverse. Samsvarserklæring fra 2017 vedlagt.

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

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

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Inntak og sikringsskap

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 En elektrisk kontroll anbefales da anlegget er 71 år. Kostnads estimat er kun for en kontroll av anlegget.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Fuktsikring og drenering oppsummering:

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

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

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Grunnmur og fundamenter oppsummering:

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

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Konsekvens/tiltak

- Påviste skader må utbedres.

Sprekk i grunnmur på vaskerom

Utvendige vann- og avløpsledninger oppsummering:

Utvendig vann og avløpsledninger er ikke synlige for kontroll.

Det er imidlertid viktig å påpeke at en fullstendig vurdering av avløpsrørene krever en kamerainspeksjon av de underjordiske rørene eller eventuelt en utvendig graving for nærmere inspeksjon.

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.

Bygningsdeler som har fått TG3:

Våtrom etasje to, bad. Oppsummering:

Badet fra 1954 må renoveres grunnet alder.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kjeller/vaskerom oppsummering:

Vaskerom uten fuktsikre løsninger mot tilstøtende rom. Utslagsvask i betong/stål med opplegg for vaskemaskin. El-vifte ut i vegg. Stålsluk støpt ned i gulv.

KJELLER > VASKEROM

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Kjeller/ toalettrom. oppsummering:

Det er hvit wc i kjeller.

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har ingen ventilering fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

- Det er påvist andre avvik:

Wc må renoveres og montere el-vifte + mangler dør.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Trapp fra byggeåret med hånrekke på vegg opp til 2 et. Enkel trapp til kjeller.

Trappen inne er pusset ned, sparklet, grunnet og malt, og satt på laminat i 2025.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Trapp til kjeller uten rekkverk og håndrekke.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 00

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):

Tilliggende konstruksjoner våtrom oppsummering:

Hulltaking er ikke utført grunnet at vannrør/blandebatteri er plassert mot nabo/brannvegg og at badet må rives helt inn til grunn og må bygges på ny.

Tilleggende konstruksjoner våtrom oppsummering:

Hulltaking er ikke utført da vegger og gulv er i betong.

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

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

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

Adgang til utleie

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

Energi og oppvarming

Energimerking

Selger har ikke energimerket boligen i forbindelse med salget. Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før salgsavtale er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått. Dette følger av forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

Oppvarming

Elektrisk.

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

Økonomi

Kommunale avgifter

Kr 15 950,-pr. 2025

Fastdel renovasjon: kr. 2 256,96,-
 Restavfall 240 liter: kr. 5 244,48,-
 Fastdel vann: kr. 1 629,72,-
 Stipulert vann: kr. 1 891,2,-
 Fastdel avløp: kr. 2 229,48,-
 Stipulert avløp: kr. 2 698,32,-

Totalt: kr. 15 950,-

Andre utgifter

Følgende kostnader knyttet til boligen:

- Årlig bygningsforsikring
- Kabel-tv/internett

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

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 918 189,- pr. 2023

Sekundærbolig: Kr 3 672 757,- pr. 2023

Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Forsikring

Fremtind Sr-bank.

Polisenr: 35770420

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 95 kvm (Eiertomt)

Tomten er opparbeidet med asfalt, terrasse og med hekk/levegg i nabo grense.

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

Eiendommen er tilknyttet et realsameie med 1/74 andel (gårdsnr.57, bruksnr. 1790, 1792 og 1793, se vedlagt kartskisse). Realsameiets tomt er på 951 kvm, 1015kvm og 901 og består av fellesarealet rundt boligbebyggelsen.

For oversikt over rettigheter og heftelser i realsameiet, se eget punkt for tinglyste heftelser og rettigheter

Adkomst

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

Radonmåling

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Eiendommen ligger barnevennlig til i et stille og veletablert boligområde på Våland. Beliggenheten gir kort gangavstand til både barnehager, skoler, dagligvarebutikker og Stavanger Universitetssykehus.

Rett i nærheten finnes det lekeplasser og grønne friområder som passer perfekt for de minste. Fra boligen har man enkel tilgang til byens brede tilbud av fasiliteter, inkludert kjøpesentre, kafeer, restauranter og kulturelle opplevelser. Det er også gode bussforbindelser til sentrum, samt nattbuss med stopp ved sykehuset.

Boligen har praktisk tilkomst til motorveien, noe som gir kort reisetid til både Forus og Sandnes. I nærområdet finnes flotte tur- og rekreasjonsområder som Mosvannet, Vålanskogen og den sjarmerende Våland kolonihage – alt like i nærheten. Området byr på et trivelig og mangfoldig bomiljø, som skaper gode rammer for et trygt og hyggelig hverdagsliv.

Offentlig kommunikasjon

God offentlig kommunikasjon.

Skoler og barnehager

Se vedlagt nabolagsprofil.

Ta kontakt med skolekontoret for nærmere informasjon.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 10.02.1954.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det foreligger godkjente byggetegninger datert 1952.

Det gjøres særlig oppmerksom på at kjelleretasjen opprinnelig var innredet med matbod, tørkerom, gang og brensel. Kjeller hadde i tillegg tilgang til naboeiendommen. Denne er i dag lukket igjen.

Det er oppført wc i kjeller som ikke viser på godkjente byggetegninger. Det foreligger ingen dokumentasjon på at tiltakene er omsøkt/godkjent hos kommunen. Kjelleretasjen er ikke godkjent som rom for varig opphold.

Kjøper påtar seg risikoen for fremtidig fortsatt bruk og eventuelle pålegg, for alle ovennevnte ulovlige forhold, herunder risikoen for om bruken lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette. Det kan være krav i lov, forskrift og planverk som ikke er eller kan oppfylles, i så fall vil kommunen kunne kreve at evt rom settes tilbake til opprinnelig godkjent stand.

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 og felles privat vei over gnr. 57 bnr. 1787 (eies av disse seks rekkehusene)

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert etter detalj reguleringsplan " Reg.plan for området begrenset av Overlege Cappelens gate, Folke Bernadottes vei, Armauer Hansens vei og Søren Årstad v" planid 2403 ikrafttredelse 05.09.2016 med arealformål boligbebyggelse- konsentrert småhusbebyggelse.

Området i nærheten av eiendommen er regulert etter eldre reguleringsplan " Vålanskråningen" med planid 304, ikrafttredelse 19.05.1949 med arealformål offentlig trafikkområde.

Eiendommen følger "Kommuneplanens arealdel 2023-2040" - ID KP 2023-2040 - Ikrafttredelse 11.11.2022, der eiendommen er avsatt til boligbebyggelse og bevaring kulturmiljø.

H570 - Bevaring kulturmiljø

Trehusbyen» er et geografisk avgrenset område med sammenhengende trehusbebyggelse fra ulike tider av Stavangers historie, fra de eldste delene av sentrum til eterkrigsårenes rekkehus-områder. Innenfor området finnes murhus, uthus, verksteder, butikklokaler og annet som inngår i den sammenhengende kvartalsbebyggelsen. Retningslinjene gjelder for all småhusbebyggelse innenfor avgrensingen.

Regulering under arbeid i nærheten:

Id 2840

Navn Områderegulering for Våland sør

Plantype 34 - Områderegulering

Status 1 - Planlegging igangsatt

Planforslag: Ved at sykehusvirksomheten flytter til Ullandhaug, åpner dette opp

for ny utvikling av områdene som blir fraflyttet på Våland. Å utarbeide en områderegulering for sykehusomtten på Våland sør skal bidra til en helhetlig og forutsigbar utvikling innenfor området, og til at vedtatte samfunns mål for byutviklingen blir ivaretatt. Utbyggingen av det nye sykehuset på Ullandhaug kommer til å pågå i flere faser over lengre tid. Områdereguleringen skal også legge til rette for en trinnvis utvikling av området, i takt med de ulike faser av sykehusutbyggingen på Ullandhaug.

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

Konsesjon

Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig, men kjøper må undertegne egenerklæring om konsesjonsfrihet da eiendommen (realsameiet) er ubebygget.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

1103/57/1858:

29.11.1985 - Dokumentnr: 24469 - Bestemmelse iflg. skjøte

Pliktig medlemskap i velforening m.v.

Forklaring: Eier av eiendom 27B er forpliktet til å være medlem av Våland Hageby Vel og innrette seg etter vedtatte ordensregler.

29.11.1985 - Dokumentnr: 24469 - Best. om adkomstrett

Rettighetshaver: Knr:1103 Gnr:57 Bnr:1857

Forklaring: Denne eiendommen har gangrett over eiendom 27A og eiendom 27C

har gangrett over 27B med nødvendig tyngre hageredskap.
Felles vedlikehold av felles tørkeplass.

29.11.1985 - Dokumentnr: 24468 - Best. om adkomstrett
Rettighet hefter i: Knr:1103 Gnr:57 Bnr:1859
Forklaring: Denne eiendommen har gangrett over eiendom 27A og eiendom 27C
har gangrett over 27B med nødvendig tyngre hageredskap.
Felles vedlikehold av felles tørkeplass.

29.11.1985 - Dokumentnr: 24473 - Best. om adkomstrett
Rettighet hefter i: Knr:1103 Gnr:57 Bnr:1866
Forklaring: Eiendommene 29A og 29B har gangrett over eiendom 29C bare med
nødvendig tyngre hageredskap. Felles vedlikehold av felles tørkeplass.

Legalpant

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

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover

Generelle bestemmelser

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

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

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

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

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

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

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

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

Forbrukerkjøp - definisjon

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

Forbruker – avtalevilkår

Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven

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

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

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

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon

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

Ikke-forbruker – avtalevilkår

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

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

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

forbrukere.

Eiendommen overdras med innredning og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal være der, jf. avhendingsloven § 3-4. Varig innredning og utstyr, som enten er fastmontert eller særskilt tilpasset boligen medfølger, med mindre annet er avtalt mellom kjøper og selger, jf. avhendingsloven § 3-5.

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

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringskjema 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 deknings salg 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

Meglere vederlag

Vederlag:

Provisjon: 1,25% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 44 875,-

Gebyr utlegg faktura (pr. faktura) kr. 650,-

Gebyr utlegg faktura (pr. faktura) kr. 650,-

Grunnpakke Hus kr. 9 900,-

Markedspakke Basis inkl. trykket salgsoppgave kr. 24 900,-

Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-

Tilrettelegging kr. 16 900,-

Utlegg:

Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 19 000,-

Samlet skal selger betale kr. 124 865,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

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

Vedlegg til salgsoppgaven

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

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 7. mai 2025

Ansvarlig megler

Thomas Birkeland, Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 91155429

Meglerforetaket

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



Vedlegg

Armauer Hansens vei 27B

Armauer Hansens vei 27B

Nabolaget Stavanger sykehus/Mosvatnet øst - vurdert av 75 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Våland skole (1-7 kl.) 512 elever, 22 klasser	14 min 🚶 1 km
Auglend skole (1-10 kl.) 487 elever, 31 klasser	17 min 🚶 1.2 km
Kvaleberg skole (1-7 kl.) 361 elever, 24 klasser	26 min 🚶 1.9 km
Ullandhaug skole (8-10 kl.) 315 elever, 22 klasser	10 min 🚶 0.7 km
Kannik skole (8-10 kl.) 657 elever, 37 klasser	24 min 🚶 1.7 km
St. Olav videregående skole 790 elever, 34 klasser	25 min 🚶 1.7 km
Godalen videregående skole 850 elever, 55 klasser	25 min 🚶 1.7 km

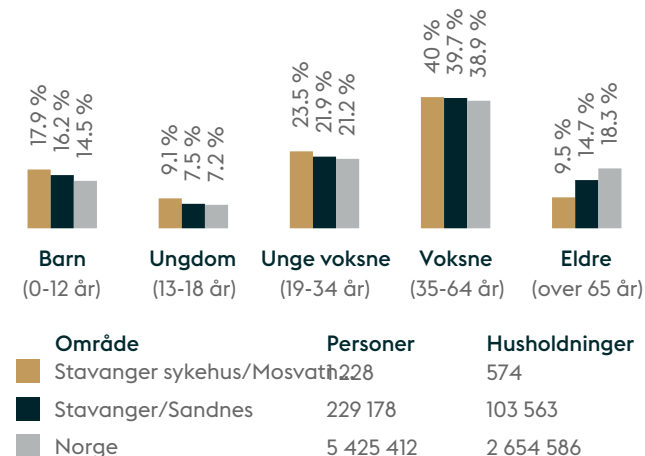
Offentlig transport

Stavanger legevakt Linje 11, N85	2 min 🚶 0.2 km
Paradis stasjon Linje L5	16 min 🚶 1.1 km
Stavanger stasjon Linje F5, L5	23 min 🚶 1.6 km
Stavanger Sola	14 min 🚗

Barnehager

Vålandshaugen barnehage (1-5 å... 66 barn	8 min 🚶 0.6 km
Teknikken barnehage (1-5 år) 173 barn	8 min 🚶 0.6 km
Hillevåg barnehage (1-5 år) 112 barn	9 min 🚶 0.7 km

Aldersfordeling



Opplevd trygghet

Veldig trygt 84/100

Kvalitet på skolene

Veldig bra 76/100

Naboskapet

Høflige 64/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss

Sport

🏠 Hjertelaget i.l. idrettshall	3 min	🚶
🏠 Jarlabanen	11 min	🚶
🚶 Jazzercise Stavanger	6 min	🚶
🚶 SATS Hillevåg	16 min	🚶

Turmulighetene

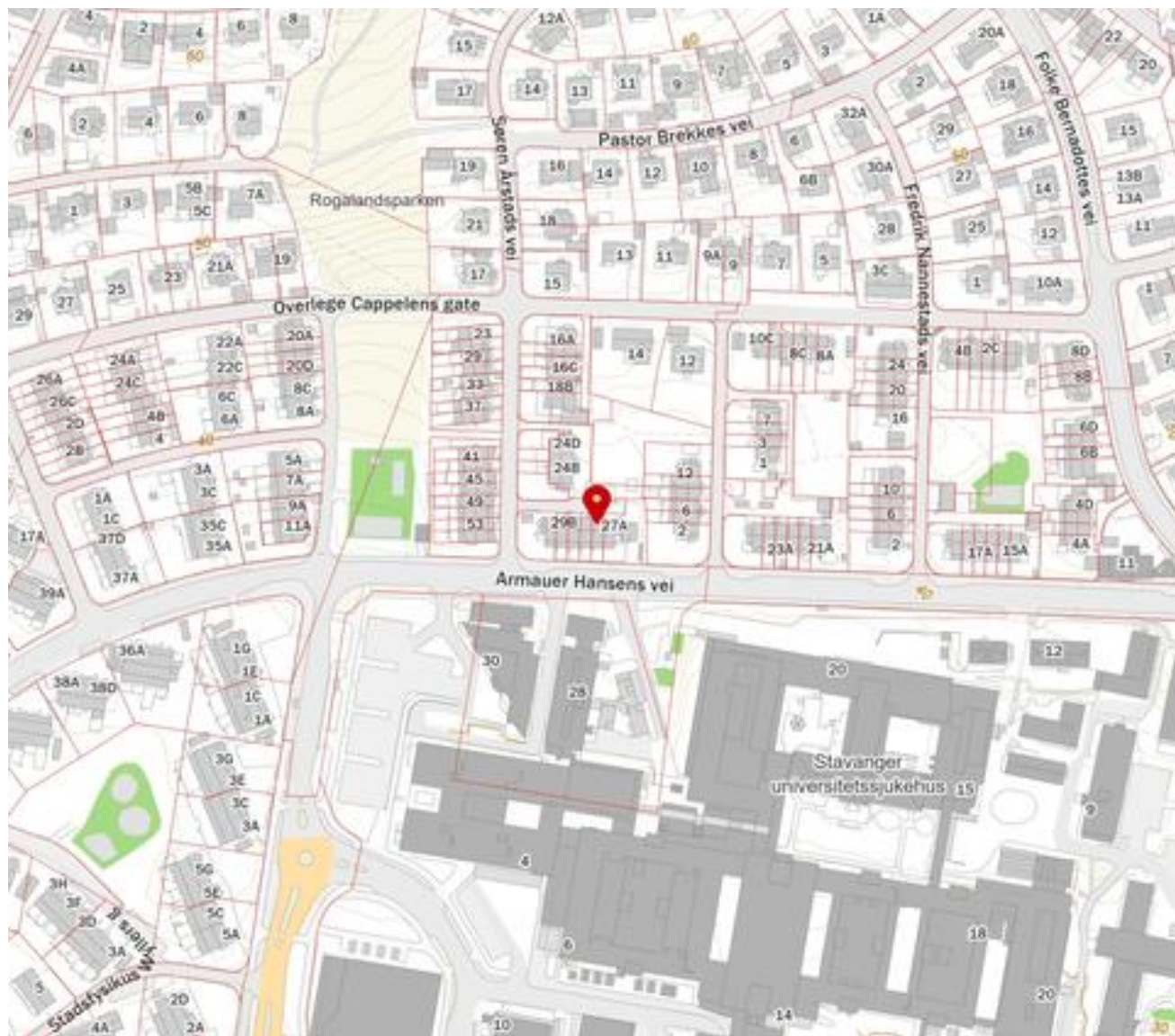
Nærhet til skog og mark 83/100

Kollektivtilbud

Veldig bra 80/100

Støynivået

Lite støynivå 78/100



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 naboen vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Tilstandsrapport

Rekkehus

Armauer Hansens vei 27 B, 4011 STAVANGER

STAVANGER kommune

gnr. 57, bnr. 1858



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.

Sum areal alle bygg: BRA: 129 m² BRA-i: 129 m²



Befaringsdato: 03.04.2025

Rapportdato: 03.04.2025

Oppdragsnr.: 20178-2108

Referansennummer: E28859

Autorisert foretak: Sæve Takst AS

Vår ref: Ingve Sæve



Rapportansvarlig

Ingve Sæve

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



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

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 bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige 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 fuksøk.

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 bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige 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

BYGNINGSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggbygg slik som garasje, bod, annek, 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 pumpearlegg • 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 bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Målen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkløven 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 eksemplarframstilling av målen 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-Verdi](#)).

Utytelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffesvar.

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 bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningsakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



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.



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.



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 gir 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.



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.



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.



Beskrivelse av eiendommen

Rekkehus - Byggeår: 1954

UTVENDIG

Taktekking består av betongstein som ligger bra uten mangler av enkeltstein. Undertak består erfaringsmessig av sutaksplater, strø og lekter.

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.

Renner og nedløp i plast, luftehatter og beslag i sink, fabrikatet har en tendens til å lekke i skjøter. Jevnlig rensing av renner anbefales. Det var oppholdsvær på befaringdagen og ingen tegn til lekkasje. Bindingsverk i tre med plater, plast, isolasjon, asfaltplater, lekter, liggende og stående kleddning.

Takkonstruksjonen med åsbjelker og ingen tegn til fukt. Vinduer i fra byggeåret. Noe justeringer må alltid beregnes alt etter årstid.

2 stk vinduer 2 et, soverom fra 2016.

Hoveddør, terrassedører er i teak utførelse og kjelledør i malt utførelse. Noe justeringer må alltid beregnes alt etter årstid.

Dører er det blitt byttet plate på/grunnet og malt i 2025.

Balkong 2 et, på 11 m² med sarnarfli duk på gulv og rekkverk.

Terrasse på ca 23 m² med rekkverk og levegger fra 2016.

Terrassen er lysnet opp og malt i 2025.

Hovedtrapp i betong med skifer i trinn og rekkverk i stål.

Hovedtrappen er det fikset opp med betong og gjort det beint.

Kjellertrapp i betong med rekkverk i stål.

INNVEDIG

Det er laminat, betong på gulv, malte/panelte vegger og malt/panelte tak. Laminat på gulv 3 soverom 2 et, fra 2016. Laminat på gulv i gang, stue kjøkken og gang 2 et, fra 2025.

Gangen er det malt lister og litt på veggene, og byttet lister til riktig høyde, stuen er malt, gulv i 1 et, er byttet, samt gangen i 2 et, listet rundt peisen og vindu opp på soverom er det malt rundt i 2025. Det er målt ca 13 mm høydeforskjell på gulv i 1 et, over en lengde på ca 2 m og 13 i stue.

Det er målt ca 10 mm høydeforskjell på gulv i 2 et, over en lengde på ca 2 m og 30 mm i gang/soverom..

Radonkrav var ikke relevant på byggeåret.

Pipe med brannmur, vedovn og glassplate på gulv. Ifølge egenerklæring er vedovn fra 2016.

Pipe utvendig som er pusset.

På grunn av alder og generelt grunnlag anbefales det å skifte bly rundt pipe eventuelt beslaglegge utvendig pipe.

Grovkjeller med gulv og yttervegger i betong fra byggeåret.

Trapp fra byggeåret med hånrekke på vegg opp til 2 et. Enkel trapp til kjeller.

Trappen inne er pusset ned, sparklet, grunnet og malt, og satt på laminat i 2025.

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

VÅTROM

Badet 2 et, fra 1954 må renoveres grunnet alder. Hulltaking er ikke utført grunnet at vannrør/blandebatteri er plassert mot nabo/brannvegg og at badet må rives helt inn til grunn og må bygges på ny.

Vaskerom U et, uten fuksikre løsninger mot tilstøtende rom. Utslagsvask i betong/stål med opplegg for vaskemaskin. Ei-ufte ut i vegg. Stålsluk støpt ned i gulv. Vaskrommet må renoveres. Hulltaking er ikke utført da vegger og gulv er i betong.

KJØKKEN

Kjøkken i hvit utførelse med brun laminert benkeplate og hvit vask. Det er integrert topp/stekeovn, oppvaskmaskin og med plass til kjøleskap. Kjøkkenvifte med rør ut i vegg. Kjøkkenvifte med rør ut i vegg/tak.

SPESIALROM

Det er hvit wc i kjeller som må renoveres..

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannrør i kobber fra byggeåret.

Avløpsrør i støpejern og PVC.

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

Varmtvannsbereder på 198 liter fra 2014 med stoppekrane.

Automatsikringer i el skap fra 2016.

Boligen har røykvarslere og brann slokking apparat.

TOMTEFORHOLD

Boligen oppført på ukjent byggegrunn med noe tegn til setninger og skjevheter

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

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

Terrenget er med liten avrenning ifra boligen.

Utvendig vann og avløpsledninger er ikke synlige for kontroll.

Det er imidlertid viktig å påpeke at en fullstendig vurdering av avløpsrørene krever en kamerainspeksjon av de underjordiske rørene eller eventuelt en utvendig graving for nærmere inspeksjon.

Arealer

Forutsetninger og vedlegg

Lovlighet

Rekkehus

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

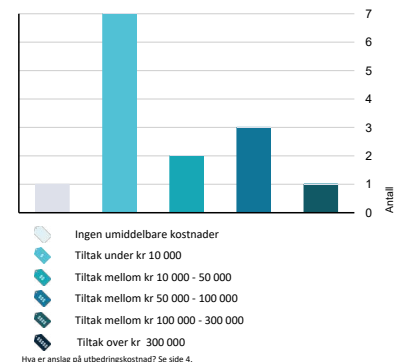
Vegg mellom vf og gang er tatt vekk og diverse vegger i kjeller med avvik fra tegninger.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Eiers egenerklæring er ikke gjennomgått da eiendommen er ett dødsbo. Avvik kan av den grunn forekomme.

Oppsummering av avvik

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

Rekkehus

TO 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- Våtrom > Etasje 2 > Bad > Generell [Gå til side](#)
- Spesialrom > Kjeller > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)
- Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)

TO IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- Våtrom > Etasje 2 > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)
- Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

TO 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 > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

1	Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
1	Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
1	Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
1	Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
1	Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
1	Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
1	Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
1	Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
10	AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK	
1	Utvendig > Dører	Gå til side

Tilstandsrapport

REKKEHUS

Byggeår
1954

Kommentar
Påbygget stue med balkong over i 1972.

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

1 TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekking består av betongstein som ligger bra uten mangler av enkeltstein. Undertak består erfaringsmessig av sutaksplater, strø og leker.

Siden taket (takkonstruksjon, taktekkning 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 taktekkningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Konsekvens/tiltak

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

1 TG 2 Nedløp og beslag

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

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
- Det er påvist andre avvik:

Nedløp på inngangsparti må føres til bakkenivå og bort fra grunnmur. Pvc renner er lagt opp i eldre kroker med rustdannelse.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.
- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Renner i pvc er lagt opp i eldre kroker fra byggeåret med rust.

1 TG 2 Veggkonstruksjon

Bindingsverk i tre med plater, plast, isolasjon, asfaltplater, leker, liggende og stående kledning.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Det er råte i kledningsbord på balkong.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.
- Råteskadet trekledning må skiftes ut.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Det er råte i kledningsbord på balkong.

1 TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekkning

Takkonstruksjonen med åsbjelker og ingen tegn til fukt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Eldre fuktskjolder i sperr og sutaksbord som er helt tørt.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Kostnadsestimat: Under 10 000

1 TG 2 Vinduer

Tilstandsrapport

Vinduer i fra byggeåret. Noe justeringer må alltid beregnes alt etter årstid.
2 stk vinduer 2 et, soverom fra 2016.

Årstall: 2016 Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Vinduer med ett og to lags glass stort sett ifra byggeåret med noe utskiftninger. Det ble ikke oppdaget punkterte vinduer på befaringdagen men må påregnes og skifte vinduene etter hvert da det er fare for at punkteringer kan forekomme. Punkterte vinduer er vanskelig og oppdage da det ofte kreves spesielle lysforhold for og oppdage dette.

KONSEKVENSTILTAK

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Man bør beregne utskiftninger av vinduer i fremtiden

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

TO 2 Dører

Hoveddør, terrassedører er i teak utførelse og kjellerdør i malt utførelse. Noe justeringer må alltid beregnes alt etter årstid.
Dører er det blitt byttet plate på/grunnet og malt i 2025.

Vurdering av avvik:

- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i treverket.

KONSEKVENSTILTAK

- Det må foretas lokal utbedring.

Dører er det blitt byttet plate på/grunnet og malt i 2025.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TO 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong 2 et, på 11 m2 med sarnarfiduk på gulv og rekkverk.
Terrasse på ca 23 m2 med rekkverk og levegger fra 2016.
Terrassen er lysnet opp og malt i 2025.

TO 2 Utvendige trapper

Hovedtrapp i betong med skifer i trinn og rekkverk i stål. Hovedtrappen er det fikset opp med betong og gjort det beint.

Kjellertrapp i betong med rekkverk i stål.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er påvist andre avvik:

Hovedtrappen er det fikset opp med betong og gjort det beint.
Kjellertrapp med sprekker og avflassing av betong.
Rekkverk med for store åpninger mellom spilene og rekkverk kjellertrapp med for lav høyde.

KONSEKVENSTILTAK

- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kjellertrapp må renoveres samt forstøttningsmur i trapp må ordnes.
Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Hovedtrapp og kjellertrapp med sprekker og avflassing av betong samt løse skifer i hovedtrapp.
Rekkverk med for store åpninger mellom spilene og rekkverk kjellertrapp med for lav høyde.

INNVEINDIG

TO 1 Overflater

Det er laminat, betong på gulv, malte/panelte vegger og malt/panelte tak. Laminat på gulv 3 soverom 2 et, fra 2016. Laminat på gulv i gang, stue kjøkken og gang 2 et, fra 2025.

Gangen er det malt lister og litt på veggene, og byttet lister til riktig høyde, stuen er malt, gulv i 1 et, er byttet, samt gangen i 2 et, listet rundt peisen og vindu oppe på soverom er det malt rundt i 2025.

TO 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Det er målt ca 13 mm høydeforskjell på gulv i 1 et, over en lengde på ca 2 m og 13 i stue.
Det er målt ca 10 mm høydeforskjell på gulv i 2 et, over en lengde på ca 2 m og 30 mm i gang/soverom.

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.

KONSEKVENSTILTAK

- 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.

TO 2 Radon

Radonkrav var ikke relevant på byggeåret.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

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

KONSEKVENSTILTAK

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

TO 2 Pipe og ildsted

Pipe med brannmur, vedovn og glassplate på gulv. Ifølge egenerklæring er vedovn fra 2016.

Pipe utvendig som er pusset.

På grunn av alder og generelt grunnlag anbefales det å skifte bly rundt pipe eventuelt beslaglegge utvendig pipe.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Det er sprekke i utvendig pipe.

KONSEKVENSTILTAK

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av pipeløp.

En kontroll fra feiervesenet anbefales før pipen tas i bruk grunnet at pipen er 71 år.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Pipe med brannmur, vedovn og glassplate på gulv.



Det er sprekke i pipen på toppen høyre side.

TO 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drnering'

Grovkjeller med gulv og yttervegger i betong fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Det er fukt/saltutslag på gulv og yttervegger i betong.

KONSEKVENSTILTAK

- Det påviste fuktinnvåg gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader. Bruken av kjeller er avgjørende her. Hvis kjeller skal innredes bør man skifte drenering og montere utvendig fuktsteking av grunnmuren.



Det er fukt/saltutslag på gulv og yttervegger i betong.

TO 3 Innvendige trapper

Trapp fra byggeåret med håndrekke på vegg opp til 2 et. Enkel trapp til kjeller.
Trappen inne er pusset ned, sparklet, grunnet og malt, og satt på laminat i 2025.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Trapp til kjeller uten rekkverk og håndrekke.

KONSEKVENSTILTAK

- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TO 2 Innvendige dører

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

Årstall: 2014 Kilde: Egenerklæring

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Dører fra byggeåret med normal slitasje.

KONSEKVENSTILTAK

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

VÅTROM

ETASJE 2 > BAD

TO 3 Generell

Badet fra 1954 må renoveres grunnet alder.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
- Konsekvens/tiltak**
- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Badet fra 1954 må renoveres grunnet alder.
ETASJE 2 > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke utført grunnet at vannrør/blandebatteri er plassert mot nabo/brannvegg og at badet må rives helt inn til grunn og må bygges på ny.

KJELLER > VASKEROM

Generell

Vaskerom uten fuktsikre løsninger mot tilstøtende rom. Utslagsvask i betong/stål med opplegg for vaskemaskin. El-vifte ut i vegg. Stålsluk støpt ned i gulv.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



KJELLER > VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke utført da vegger og gulv er i betong.



Vaskerommet må renoveres.

KJØKKEN

ETASJE 1 > KJØKKEN

Overflater og innredning

Kjøkken i hvit utførelse med brun laminert benkeplate og hvit vask. Det er integrert topp/stekeovn, oppvaskmaskin og med plass til kjøleskap. Kjøkkenvifte med rør ut i vegg.

ETASJE 1 > KJØKKEN

Avtrekk

Kjøkkenvifte med rør ut i vegg/tak.

Årstall: 2016 Kilde: Eier

SPESIALROM

KJELLER > TOALETTRUM

Overflater og konstruksjon

Det er hvit wc i kjeller.

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har ingen ventilering fra rommet, NS 3600 krevr mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Det er påvist andre avvik:

Wc må renoveres og montere el-vifte + mangler dør.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



Wc må renoveres og montere el-vifte + mangler dør.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Vannrør i kobber fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
- Det er ikke behov for utbedringsiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Avløpsrør

Avløpsrør i støpejern og PVC.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringsiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.

Ventilasjon

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

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Naturlig avtrekk på våtrom

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

El-vifte på våtrom må monteres.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Varmt vannstank

Varmt vannsbereder på 198 liter fra 2014 med stoppekrane.

Årstall: 2014 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.



Varmt vannsbereder på 198 liter fra 2014 med stoppekrane.

Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til uhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektriker/elektriker, og en bygningsakkyndig 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 elektriker/elektriker.

Automatsikringer i el skap fra 2016.

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 utskiftning anlegg fra inntakssikring og videre.
1954
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja

Tilstandsrapport

Oppgradert el-anlegg i 2016 med automatsikringer i skap og diverse. Samsvarserklæring fra 2017 vedlagt.

- 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
- Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
- Har det vært brann, brannbiløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

- 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, jåmfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
- Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringskap

- Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
- Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
- 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 En elektrisk kontroll anbefales da anlegget er 71 år. Kostnads estimat er kun for en kontroll av anlegget.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Automatsikringer i el skap fra 2016.



Samsvarserklæring fra 2017



Samsvarserklæring

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 bygningsakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

Boligen har røykvarslere og brann slokking apparat.

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

Tilstandsrapport

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Boligen oppført på ukjent byggegrunn med noe tegn til setninger og skjevheter

FG2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

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

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

FG2 Grunnmur og fundamenter

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

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Konsekvens/tiltak

- Påviste skader må utbedres.

Sprekk i grunnmur på vaskerom.



Sprekk i grunnmur på vaskerom.

FG0 Terrengforhold

Terrengret er med liten avrenning ifra boligen.

FG2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendig vann og avløpsledninger er ikke synlige for kontroll. Det er imidlertid viktig å påpeke at en fullstendig vurdering av avløpsrørene krever en kamerainspeksjon av de underjordiske rørene eller eventuelt en utvendig graving for nærmere inspeksjon.

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.

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. Areal gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

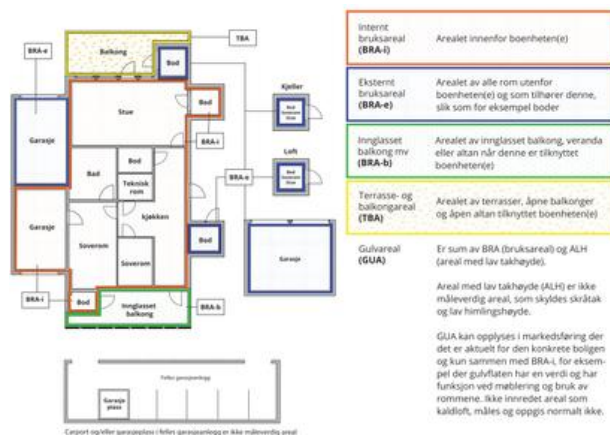
Hva er måleverdig areal?

Areal 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.



Areal 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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk 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 bygningsakkyndige 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 fassatt tid.

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Rekkehush

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje 2	41			41	
Etasje 1	49			49	
Kjeller	39			39	
SUM	129				
SUM BRA	129				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje 2	Trapp/gang, Bad, Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Bod		
Etasje 1	Gang/trapp, Kjøkken, Stue		
Kjeller	Gang/trapp/kjellerrom, Toalettrom, Vaskerom		

Kommentar

Areal måling for bolig fra 1.1.2024.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Vegg mellom vf og gang er tatt vekk og diverse vegger i kjeller med avvik fra tegninger.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggeteknisk forskrift?

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Kommentar: Laminat på gulv 3 soverom 2 et, fra 2016. Laminat på gulv i gang, stue kjøkken og gang 2 et, fra 2025 + oppgradert trapp.

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslyflate eller takhøyde?

Ja Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

Rekkehush	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
	88	41

Kommentar

Rekkehush Arealmålinger er utført etter Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling av boliger -2014.

Armauer Hansens vei 27 B, 4011 STAVANGER
Gnr 57 - Bnr 1858
1103 STAVANGER

Sæve Takst AS
Kjerrbergtunet 54
4051 SOLA
Norsk takst

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
03.4.2025	Ingve Sæve Thomas Birkeland	Takstingeniør Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1103 STAVANGER	57	1858		0	95.5 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Armauer Hansens vei 27 B

Hjemmelshaver

Rørvig Anne

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Rekkehus med to etasjer og grovkjeller bygget i 1954 og plassert i Armauer Hansens vei 27 B i Stavanger kommune. Eiendommen er situert i et boligområde som er sentralt plassert, med nærhet til skole, barnehage, butikker og kort avstand til Stavanger sentrum.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Tomten er opparbeidet med asfalt, terrasse og med hekk/levegge i nabo grense.

Tinglyste/andre forhold

Eiendommen er sjekket i eiendomsregisteret.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
2 400 000	2016

Armauer Hansens vei 27 B, 4011 STAVANGER
Gnr 57 - Bnr 1858
1103 STAVANGER

Sæve Takst AS
Kjerrbergtunet 54
4051 SOLA
Norsk takst

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	04.04.2025		Gjennomgått		Nei
Kommunale dokumenter	02.04.2025		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	03.04.2025	
2	06.04.2025	
3	10.04.2025	
4	10.04.2025	
5	06.05.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- Tilbakemelding 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, T0:** 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, T1:** Mindre avvik. Normal tilstand. Straksiltak 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 Rapportsummandrag 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 funksjonsvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

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

• Ved TGO 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 brukeren 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 tjenestetyster.

PREISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på skønmålingspunktet 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 dampsperrer 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 sokkeetasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eters 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 byggete medtegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

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

TILLEGGSENDERSØKELSE

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 undersøkelsenivå fra 1 til 3, der undersøkelsenivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsenivå 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 brunevareer og annet inventar. Dette gjelder også integrert bilte.

• 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.

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.

• **Skadegjører:** Zoologiske eller biologiske skadegjører, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

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

• **Normal slitasjegrad:** Forventet nedslitt 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 omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som oppnås 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 innlagset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsætningen 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.

• **Areal** 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 det 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 bruksheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsætningen 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 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 takstforetak behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utbedre rapporten. Personvernklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernklæring - 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-omsætningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernklæring/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/EZ859>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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



Signing Information Side 1/1

Egenerklærings skjema_for_boligsalg

Rørvig, Viktoria Hovda	9578-5997-4-4111525	2025-05-06 18:40:14
Rørvig, Karoline Hovda	9578-5997-4-3534986	2025-05-06 17:28:41



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.

Uttytt dato
6. mai 2025
Oppdragsnummer
43-0079/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt Armauer Hansens vei 27B, 4011 STAVANGER	Meglerfirma Nordvik Stavanger
Selgere Viktoria Hovda Rørvig, Karoline Hovda Rørvig	
Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)? 18. mars 2025	Selges eiendommen på vegne av noen andre? Nei
Selges eiendommen som et dødsbo? Ja, Anne Rørvig	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: 35770420 Forsikret i: Fremtind Sr bank	

Utført arbeid

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

Nei

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

Ja, ufaglært

Arbeid som er utført: Terrassen ute er bygget i 2016, tidligere var det kun hage. Peis er byttet ut i 2016.

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

Nei

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

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Arbeid utført av siddis elektro i 2017. Arbeidet står beskrevet i samsvarserklæring

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Nei

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?

Nei

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

Nei

Eventuell kommentar: Kan se ut som det har blitt bygget ut i stue, men vet ikke sikkert

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?

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Ja

Beskriv: Har vært tett sluk på kjøkken fra vasken der, blitt fikset opp av firma, Midbæ i 2024. Vært tett sluk oppe på badet noen år tilbake som også ble fikset opp av firma i ca. 2020. Usikker hvordan det er nå.

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: Borebiller på loftet

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 uteleidel/leilighet eller hybel?

Nei

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

Nei

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

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Står areal i tidligere prospekt fra 2016

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 endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?

Nei

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

Nei

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

Nei

Eventuell kommentar: Bare positive erfaringer med nabolaget!

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

Eventuell kommentar: Opplevd en liten lekkasje fra terrassen i andre etasje i rundt 2017, men som var liten. Det kom noen merker i taket i stuen. Det ble tettet av huseier på den tid og har ikke vært noe synlig lekkasje igjen. Det er også blitt sett på av en venn som er tømrer som ikke har sett noe bekymringsfullt, men kan jo ikke vite hva som dukker opp hvis man river opp. Det er blitt profesjonelt tettet på slik at det ikke skal komme noe vann igjen. Dette er gjort av en tømrer, men ikke gjort av et firma.

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: 43-0079/25

Egenerklærings skjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Rørvig, Karoline Hovda	2025-05-06	Rørvig, Viktoria Hovda	2025-05-06

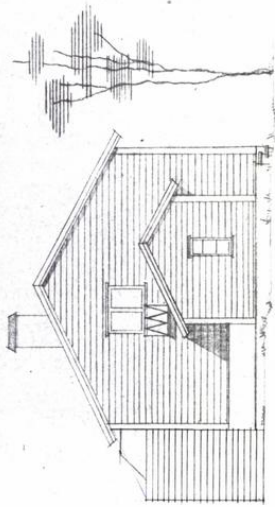
Identifikasjon

 Rørvig, Karoline Hovda

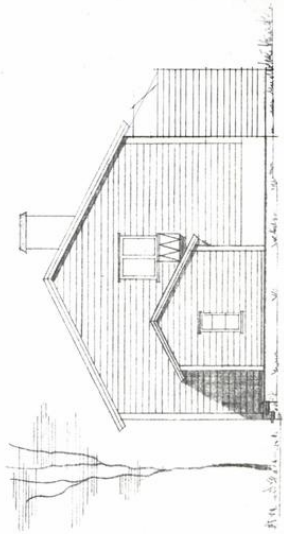
Identifikasjon

 Rørvig, Viktoria Hovda

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



SYD-ØST.



NORD-VEST

Slavanger Kommune
BYGNINGSJEFEN

11. juli 1932.

Arkiv nr. 503.1

THY. SOLHEIM Rollev 4-11-11
ARKITEKTOR PÅS
JERNBANKENS TOMTER
VILAND HAGEBY
VIERE HORTENING 12. juli 1932

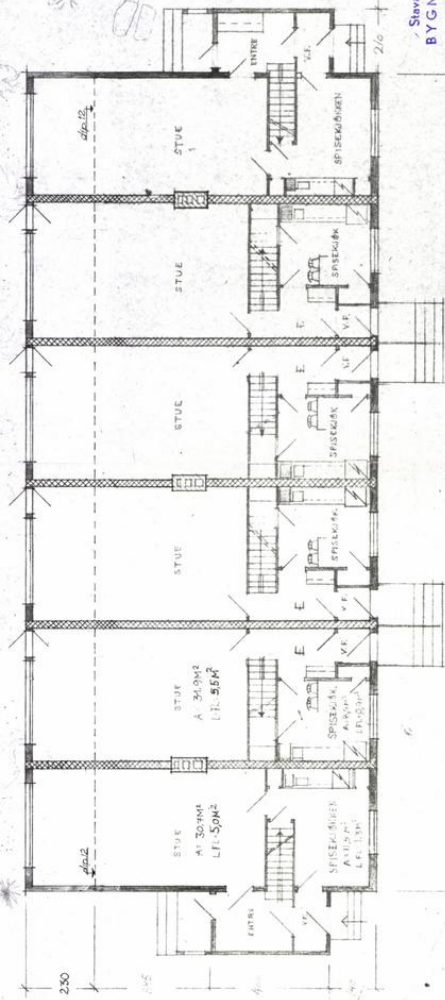
186 Mars 32

1:100

A.M.J.

40

23.7.1932
7822
5586
6322



Slavanger Kommune
BYGNINGSJEFEN

11. juli 1932

Arkiv nr. 503.1

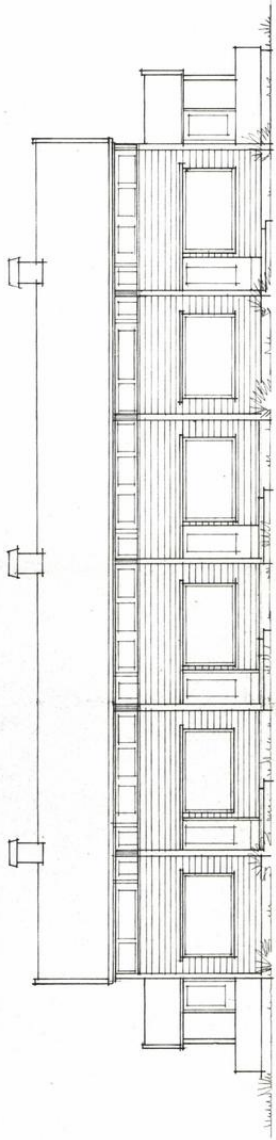
THY. SOLHEIM Rollev 4-11-11
ARKITEKTOR PÅS
JERNBANKENS TOMTER
VILAND HAGEBY
VIERE HORTENING 12. juli 1932

186 Mars 32

1:100

A.M.J.

6

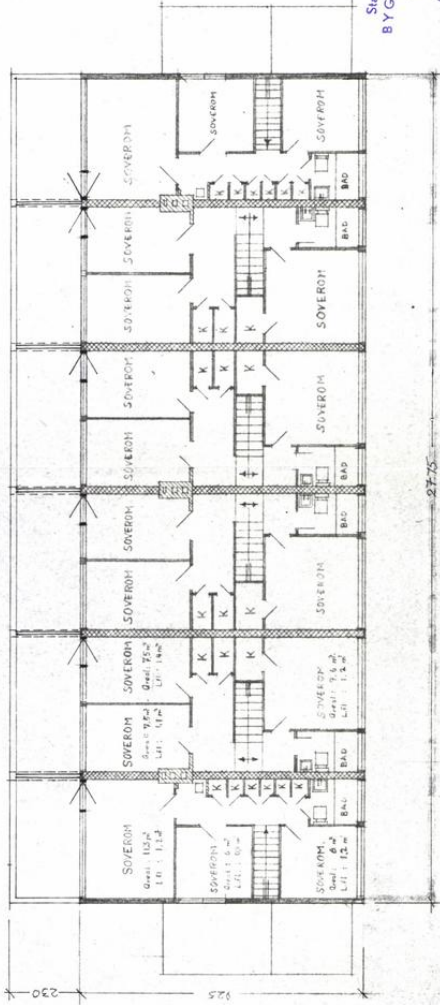


MOT VEST

Stavanger Kommune
BYGNINGSJEFFEN
11. JUNI 1972
Arkiv nr. 503.1

TILBY - SOLKLEIVA 20-12-71
ARKITEKTEN TOR ARS
JERNBANENS TOMTER
VALAND HAGEBY
V. HØKHØRSTAD *Per & Dull*
Stueutvidelse

Sak nr. 185
17. mai 1960 tegnr. **18B**



2. ETASJE

Stavanger Kommune
BYGNINGSJEFFEN
11. JUNI 1972
Arkiv nr. 503.1

TILBY - SOLKLEIVA
ARKITEKTEN TOR ARS
JERNBANENS TOMTER
VALAND HAGEBY
V. HØKHØRSTAD *Per & Dull*
Stueutvidelse

Sak nr. 186
11. NOVEMBER 71
1:100
Arkiv 4-11-71

7

Reguleringsplan under behandling

Adresse: Armauer Hansens vei 27B, 4011 STAVANGER
Gnr/Bnr: 57/1858/0/0
Dato: 2025-04-01
Målestokk: 1:1,000

Stavanger
kommune



Planident: 2840
Ikrafttredelsesdato:



Retningslinjer for Trehusbyen

Vedtatt som del av kommuneplanens arealdel i Stavanger kommunestyre 19.06.2023

«Trehusbyen» er et geografisk avgrenset område med sammenhengende trehusbebyggelse fra ulike tider av Stavangers historie, fra de eldste delene av sentrum til etterkrigsårenes rekkehus-områder. Innenfor området finnes murhus, uthus, verksteder, butikklokaler og annet som inngår i den sammenhengende kvartalsbebyggelsen. Retningslinjene gjelder for all småhusbebyggelse innenfor avgrensingen.

- a. Den kulturhistorisk verdifulle bebyggelsen skal søkes bevart og områdenes særpregede miljø skal sikres og videreutvikles.
- b. Kvartalsstruktur, gateløp, parker, hageareal, verdifulle trær og trær over 90cm stammeomkrets skal bevares.
- c. Det må søkes om tillatelse for byggearbeider som endrer bygningers utseende, også for endringer på taket. Med bakgrunn i vernehensynet vil flere tiltak regnes som vesentlige fasadeendringer enn ellers i kommunen, jf. pbl. §20-5 bokstav f.
- d. Som grunnlag for behandling skal det redegjøres for nødvendigheten av tiltakene. Det skal beskrives hvordan endringen forholder seg til bygningenes opprinnelige stiluttrykk og utseende. Forhold til nabobebyggelse skal framgå av situasjonsplan og fasadeoppriss.
- e. Originale bygningsselementer som vinduer, dører, listverk, fasadekledning og taktekkning, skal bare fornyes når disse ikke lenger tilfredsstiller rimelige tekniske krav, eller er så skadet at reparasjon er uaktuelt.
- f. Ved nødvendig fornyelse skal bygningsselementer tilpasses husets opprinnelige byggestil og materialbruk. Det gjelder særlig vindustyper, ytterdører, listverk og annet fasadeutstyr, fasadekledning og takmateriale.
- g. Tilbygg skal tilpasses eksisterende bebyggelse og underordnes denne.
- h. Ny balkong, altan eller veranda kan tillates på hus hvor slike bygningsselementer inngår som et naturlig stilhistorisk element, eller på plasseringer som ikke er synlige fra offentlig sted. Større uteplasser bør primært arrangeres på bakkeplan.
- i. Avkjørsler, murer, gjerder, portstolper, utendørsbelysning og utvendig belegg skal med hensyn til utforming og materialvalg være i tråd med opprinnelig eller dominerende formtradisjon i området.

Reguleringsbestemmelser for plan 2403. Reguleringsplan for området avgrenset av Overlege Cappelens gate, Folke Bernadottes vei, Arm. Hansens vei og Søren Årstads vei, Hillevåg bydel

Vedtatt av Stavanger bystyre 05.09.2016 i medhold av plan- og bygningsloven § 12-12.

§ 1 Formål

Formålet med planen er å sikre kvalitetene innen planområdet og gi retningslinjer for videre utbygging, vedlikehold og rehabilitering av den eksisterende rekkehusbebyggelsen og de grønne fellesområdene. Områdets særpreg og de opprinnelige arkitektoniske og miljømessige kvalitetene skal sikres, i tråd med slik de opprinnelig var planlagt på 1950-tallet, samtidig som dagens krav til bokvaliteter, lekearealer og trafikarealer ivaretas.

§ 2 Krav til søknad om byggetillatelse

Sammen med byggesøknad skal det følge dokumentasjon for støyforhold og nødvendige avbøtende tiltak (støyskjerm/fasadetiltak). Støytiltakene skal sikre innendørs støynivå iht. byggeforskriftene og uteoppholdsarealer med støynivå under 55 Lden, jf. T-1521.

§ 3 Fellesbestemmelser.

Alle byggearbeider som berører bygningers utseende, herunder tak, skal byggemeldes.

Bebyggelse og uterom skal gis en utforming av høy arkitektonisk og materialmessig kvalitet, i tråd med intensjonene i bebyggelsen fra 1953. Kvartalsstruktur, grøntområder, hagearealer og verdifulle trær skal bevares.

For alle tiltak i planområdet skal det legges vekt på å få en god landskapstilpassning. Masser som skal brukes på utearealer planlagt brukt til lek og opphold, skal tilfredsstillende normverdier for mest følsom arealbruk i henhold til SFT-veileder 99:01A.

Universell utforming skal være et bærende kvalitetsprinsipp, og uterom og bygninger skal være tilpasset bevegelses-, orienterings- og miljøhemmede.

§ 4 Bebyggelse og anlegg

Konsentrert småhusbebyggelse, Felt KS 1 – 7.

Planområdet er ferdig utbygget og eksisterende bebyggelse inngår i planen. Området skal bygges med rekkehus som er gruppert i tre kvartaler, med et sentralt internt felles grøntområde i hvert kvartal.

Byggegrenser i plankartet er bindende for plassering og utforming av bebyggelsen. En utbygging skal planlegges samlet for hele rekken med rekkehus og gis en enhetlig utforming, innenfor byggegrensene. Utbyggingen kan skje etappevis.

Rekkehusene kan utvide boligarealet ved tilbygg i 1. etg. mot hagen, iht. byggegrensene i plankartet. Tak på tilbygg skal utføres som flate tak med altan.

Altan med rekkverk skal ha enhetlig utforming. Tilbygg skal tilpasses eksisterende bebyggelse og underordne seg denne.

Planen tillater tilbygg på gavlene. Enderekkehusene kan utvide boligarealet ved tilbygg i 2 etasjer, i henhold til byggegrensene i plankartet. Ved fjerning av inngangspartiet på gavveggen tillates et tilbygg på 2,9 meter, der total lengden på leiligheter blir 7,1 meter målt fra eiendomsgrensen / senter vegg mot nabo og til og med ny yttervegg / ny gavlvegg. Yttervegger og takflater på hovedvolumet/ på eksisterende rekkehus skal videreføres på tilbygget. Tilbygget skal ikke ha takutstikk på gavlen. Inngangspartiet legges i vegglivet på langfasaden, i tilbygget. Tilbygget skal tilpasses eksisterende bebyggelse og underordne seg

Ved rehabilitering og ved tilbygg skal nye fasader utformes i tråd med opprinnelige fasader, med opprinnelig arkitektonisk stiluttrykk. Ved fjernelse skal bygnings-elementer som vinduer, dører, fasadekledning og taktekkingsmaterialer tilpasses husets opprinnelige byggestil og materialbruk. Vindusbånd i 2. etg med stående paneling og langsgående vannbord, samt oppdeling av fasadene med vertikale dekkbord mellom leilighetene og i overgan mot tilbygg skal videreføres i fasadeutformingen på begge langfasadene. Vinduer på gavlveggen skal være 1,2 x 1,2 meter.

Vindu i baderom kan skiftes til vindu med redusert bredde, men med høyde som i opprinnelig løsning, for å gi plass til dusjkabinett bredde 90 cm.

Husene kan ikke bygges på, byggehøyden vil ikke kunne økes. Opprinnelig terreng skal beholdes. Fjernvirkningen av boligområdet skal ikke endres.

Rekkehusene skal for hele rekken fargesettes med en farge på kledningen og en farge på vindusbånd med stående paneling i 2. etg., samt vertikale dekkbord mellom rekkehusene.

Det tillates kun en boenhet i hvert rekkehus.

Alle utvendige endringer av bebyggelsen, skal forelegges byantikvaren og godkjennes av Stavanger kommune.

Frittliggende småhusbebyggelse, Felt FS

Det er tilrettelagt for en mindre småhusbebyggelse nord-vest i planområdet. Felt BF skal ha egen atkomst fra kommunal vei og skal ha parkering på egen grunn. Utnyttelsesgraden for FS settes til %BYA=35%.

Bolig / forretning, Felt BF

Det er tilrettelagt for en mindre bebyggelse for bolig / forretning sør-øst i planområdet. Felt BF skal ha egen atkomst fra kommunal vei og skal ha parkering på egen grunn. Utnyttelsesgraden for FS settes til %BYA=35%.

Felles lekeplass, f LEK

Områder avsatt til felles utearealer, til felles grøntområder, for felles lek, er felles for alle beboere i rekkehusene innen planområdet.

Utbyggingsmønsteret fra 50-tallsstrukturen med større fellesarealer sentralt i rekkehusbebyggelsen skal ivaretas. De sentrale fellesarealene skal bevares som felles grøntområder, som en grønn flate, der arealer for felles lek / sandlekeplasser er integrert. I de grønne arealene kan det beplantes med høystammede trær. Det skal ikke plantes ny vegetasjon i områdene som kan fremkalle allergiske reaksjoner.

Alle utearealene skal bearbeides for å gi tilgjengelighet for alle, og med materialer av god kvalitet. Arealet skal ha varierte aktivitetsmuligheter og være tilpasset barn med ulikt funksjonsnivå. Det er ønskelig at det legges til rette med trimapparater og stoler / benker tilpasset alle alders- og funksjonsgrupper.

Kvartalslekeplass skal opparbeides etter planer godkjent av Stavanger kommune. Området skal opparbeides og tilrettelegges for opphold og aktiviteter tilpasset brukere med ulike funksjonsnivå, jf. T-5/99

§ 5 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Kjøreveg og private gårdsrom, offentlig veg, o_Veg

Fredrik Nannestads vei og Peter Hærems gate er offentlige veier.

Kjøreveg og private gårdsrom, felles veg, f_Veg

Interne felles atkomstarealer er private, felles for tilgrensende rekkehus.

Gang / sykkelveg, felles gangvei, f_GV

Interne felles gangveier er private, felles for rekkehusene i planområdet.

Arealet skal ha maks stigning på 1:20 og skal opparbeides med sklisikkert materiale. Opparbeidingen skal gi en tydelig ledelinje gjennom området, samtidig som den enkelte inngang tydelig markeres.

Alle trafikkareal må utformes i samsvar med kommunalteknisk vegnorm for Nordjæren. Tekniske planer som berører fv. 404 skal oversendes Statens vegvesen til gjennomsyn. Støyretningslinjen T-1442 skal legges til grunn i den videre utvikling av planområdet.

Parkering

Det skal tilrettelegges for parkering ved den enkelte bolig der det er regulert inn «Kjøreveg og private gårdsrom, f_Veg» og som kantparkering i tilgrensende offentlige gater.

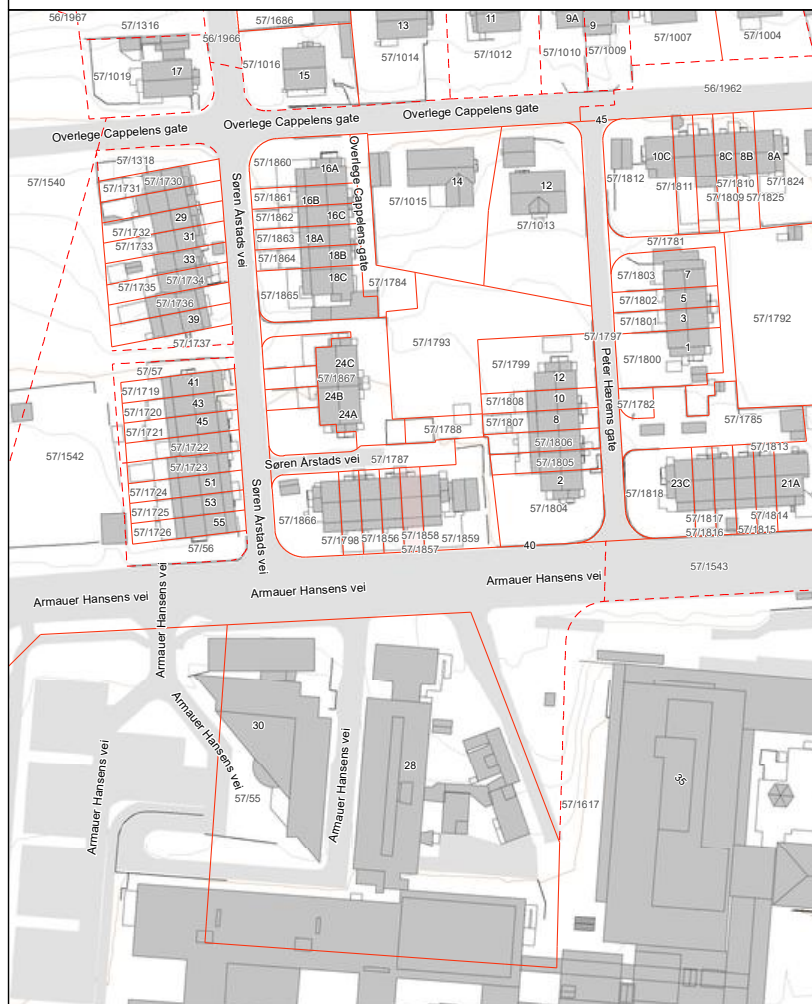
§ 6 Hensynssoner

Frisikt

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

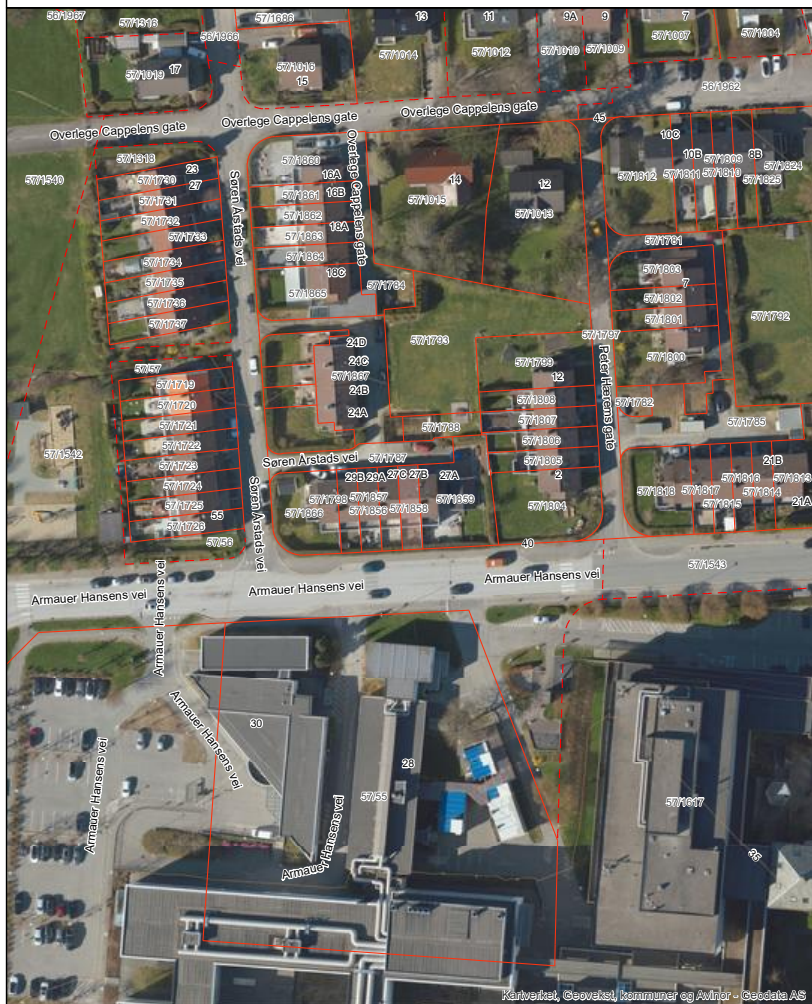
Grunnkart

Adresse: Armauer Hansens vei 27B, 4011 STAVANGER
 Gnr/Bnr: 57/1858/0/0
 Dato: 2025-04-01
 Målestokk: 1:1,000



Grunnkart

Adresse: Armauer Hansens vei 27B, 4011 STAVANGER
Gnr/Bnr: 57/1858/0/0
Dato: 2025-04-01
Målestokk: 1:1,000



Eiendomskart med grenser

Adresse: Armauer Hansens vei 27B, 4011 STAVANGER
 Gnr/Bnr: 57/1858/0/0
 Dato: 2025-04-01
 Målestokk: 1:500

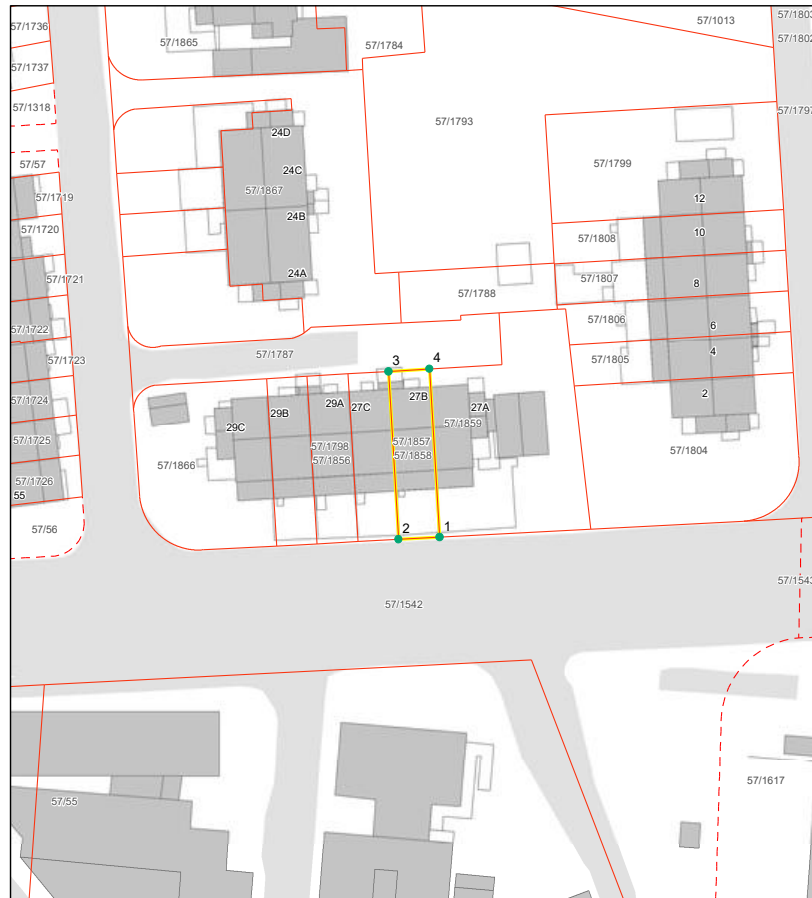


Eiendomsgrensene i kartet har forskjellig nøyaktighet. I noen tilfeller vil det være påkrevd å klarlegge grensene etter reglene i matrikelovens § 17.

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 : 1.4.2025

Areal og koordinater:

Areal(kvm):	Arealmerknad:	Koordinatsystem:
95.5		EURF99 UTM Zone 32

Grensepunkt/Grenselinje

Løpnr	Nord	Øst	Grensemerke nedsett i	Lengde	Grensepunkttype	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Radius
1	6539513.16047	311986.462499	Ikke spesifisert	4.83	Umerket		Tenngmått	13	0
2	6539512.90627	311981.605052	Ikke spesifisert	19.86	Umerket		Tenngmått	13	0
3	6539532.66797	311980.447172	Ikke spesifisert	4.84	Umerket		Tenngmått	13	0
4	6539532.96285	311985.26641	Ikke spesifisert	19.89	Umerket		Tenngmått	13	0



Nordvik

Kontaktinformasjon

— Velkommen til

Nordvik Stavanger

Lars Hertervigs gate 3, 4005 STAVANGER

Nordvik Stavanger er eiendomsmegleren for deg som verdsetter erfaring, trygghet og en profesjonell prosess. Med over 40 års samlet ekspertise, står Carl-Åge Herrem, Michael Boxill Knutsen, Thomas Birkeland, 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. Vi besitter de nyeste markedsføringsverktøyene, for å gi boligen din maksimal eksponering.



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



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.



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



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



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 TEPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper 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-antennor og fellesanlegg for TV, herunder

parabolantenne, og tunerer/ dekker/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkkanlegg 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. AVTREKKSIVIFTER

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 angreerett 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.

Budskjema

Bud mottat: ____ / ____ - ____ kl. ____

Adresse: Armauer Hansens vei 27B 4011 STAVANGER

Betegnelse: Gnr 57, bnr 1858 (ideell andel 1/1) / Gnr 57, bnr 1790 (ideell andel 1/74) / Gnr 57, bnr 1792 (ideell andel 1/74) / Gnr 57, bnr 1793 (ideell andel 1/74) / Gnr 57, bnr 1787 (ideell andel 1/6) 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

