

Hjelmelandsgata 9

STORHAUG VEST

notar



Prisantydning Kr 4 290 000,- Boligtype Eierleilighet
BRA-i/BRA Total 72/77 kvm Megler Aina Trovåg Tlf 988 09 072

NOTAR.NO

notar



Hjelmelandsgata 9

Flott leilighet med 2 soverom | Luftig utsikt og gode solforhold | Fast p-plass i lukket garasjeanlegg

Adresse	Hjelmelandsgata 9 4012 STAVANGER
Prisantydning	Kr 4 290 000,-
Fellesgjeld	Kr 9 910,-
Omkostninger	Kr 120 460,-
Totalpris	Kr 4 420 370,-
Fellesutgifter	Kr 3 444,-
BRA-i/BRA Total	72/77 m ²
Eierform	Eierseksjon
Boligtype	Eierleilighet
Byggeår	2000
Soverom	2
Etasje	3

Velkommen til en meget flott og moderne leilighet i Hjelmelandsgata 9. Den inneholder: Gang, bad, 2 soverom, innvendig bod og kjøkken/stue.

Verdt å vite:

- Fin beliggenhet i byggets 3. etasje
 - Romslig sørvestvendt balkong med gode solforhold
 - Fritt og luftig utsyn mot Vålandstårnet
 - Attraktiv beliggenhet med gangavstand til sentrum
 - Leiligheten har en fin og praktisk planløsning
 - Trivelig stue med store vindusflater og fine lysforhold
 - Flott kjøkken fra 2017 med integrerte hvitevarer
 - Pent helfiliset bad med moderne baderomsinnredning og speil fra 2017.
- Opplegg til vaskemaskin.
- 2 soverom av god størrelse
 - God oppbevaringsplass i innvendig bod i leiligheten samt privat bod i garasjeanlegg
 - Fast p-plass i lukket garasjeanlegg med mulighet for å installere el-bil lader

Notar Stavanger Park

Auglendsveien 14
4019 STAVANGER



Aina Trovåg

Eiendomsmegler MNEF/Partner/Daglig leder
988 09 072 / at@notar.no



Innhold

Om boligen	3
Bilder	5
Plantegning	14
Ditt nye nabolag	15
Nøkkelinformasjon	19
Vedlegg	28
Budgivning	75

Notar er et eiendomsmeglerfirma eid av eiendomsmeglere. Vi er overbevist om at den beste eiendomsmegleren er spesialisert og uavhengig. Vårt kundeløfte er kvalitet, trygghet og hardt arbeid.

Salgsgaranti:

Vår salgsgaranti betyr at hvis boligen ikke blir solgt til en pris du aksepterer, kan du når som helst trekke deg fra salget helt vederlagsfritt. Vår salgsgaranti er din trygghet

Live budgivning:

Alle interessenter som har meldt interesse følges opp via telefon og sms. I tillegg har vi vår egen unike live budgivning på vår hjemmeside, her kan alle følge med.

"Godt gjort er bedre enn godt sagt"

**Salgs-
garanti**

Ingen salg
Ingen regning



Leiligheten ligger fint til i 3 etasje og kan skilte med gode solforhold og luftig utsikt



Sameiet har et trivelig og skjermet fellesområde med fin beliggenhet mellom byggene



Velkommen til en flott og moderne leilighet i Hjelmelandsgata 9. Foto: Joakim Hagen.



Stuen har store vindusflater og fine lysforhold



Lyst og fint



Kjøkkenet ligger tilbaketrukket i en delvis åpen løsning



Pen kjøkkeninnredning fra Epoq (2017)



Kjøkkenet har integrerte hvitevarer



Helfiliset baderom med innredning og speil fra 2017



Det er plass til både vaskemaskin og tørketrommel på badet



Leiligheten har to gode soverom. Hovedsoverommet er meget romslig og har god plass til dobbeltseng.



Godt med garderobeplass på hovedsoverommet



Soverom 2



Vinkelformet gang med god plass til yttertøy og sko



Romslig balkong som ligger sørvestvendt med gode solforhold



Balkongen har god plass til hagegruppe og grill

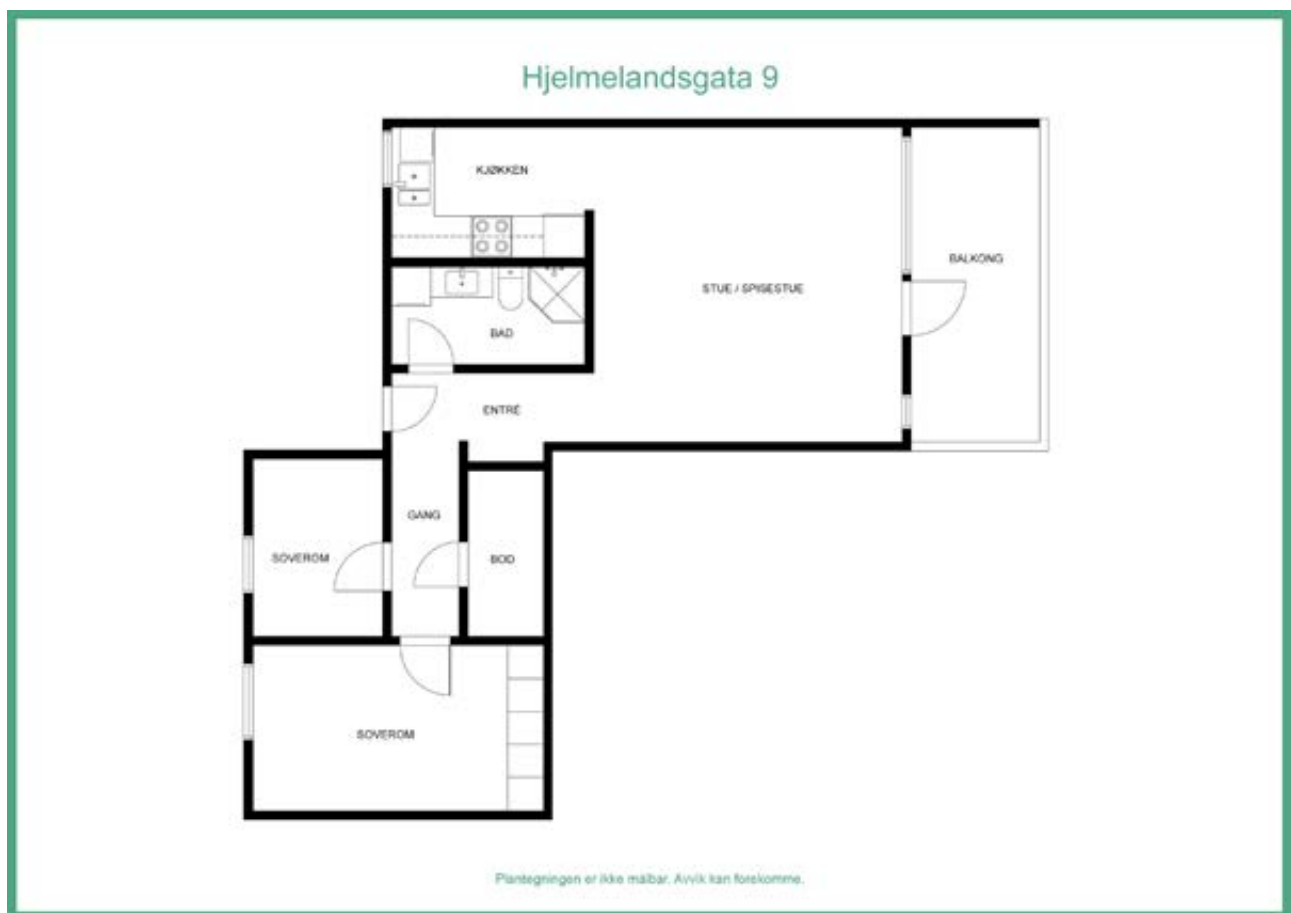


Luftig og flott utsikt - bildet er tatt om sommeren



Fast p-plass i lukket garasjeanlegg. Det er mulighet for å installere el-bil lader på plassen.

Plantegning



Ditt nye nabolag

BELIGGENHET

Hjelmelandsgata 9 ligger i et veletablert og populært område på Storhaug. Sjarmerende trehusbebyggelse, parker og søndagsåpen nærbutikk like i nærheten gjør dette til en fin plass å bo. Det er kun noen få minutters gange til sentrum med alt av fasiliteter og hyppige avganger med buss/tog. Barnevennlige omgivelser med kort avstand til skoler/barnehager, lekeplasser og idrettsanlegg. Kort vei til flotte tur- og friområder som bl.a Godalen med opparbeidede turstier, strender og solplasser. Gåavstand til Stavanger Øst og Tou Scene.

ADKOMST

Det vil bli skiltet med Notar visningsskilter ved annonserte visninger. Se for øvrig kart for nærmere veibeskrivelse.



Nabolagsprofil

Hjelmelandsgata 9 - Nabolaget Storhaug nordre/Hetlandskirken - vurdert av 118 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Etablerere
- Studenter

Offentlig transport

🚌	Paradissvingen Linje 13	5 min 🚶 0.4 km
🚉	Stavanger stasjon Linje F5, L5	8 min 🚶 0.6 km
✈️	Stavanger Sola	18 min 🚗

Skoler

Storhaug skole (1-7 kl.) 337 elever, 22 klasser	2 min 🚶 0.2 km
Nylund skole (1-7 kl.) 658 elever, 29 klasser	10 min 🚶 0.8 km
Våland skole (1-7 kl.) 512 elever, 22 klasser	12 min 🚶 0.9 km
St. Svithun skole (8-10 kl.) 441 elever, 30 klasser	3 min 🚶 0.3 km
Kannik skole (8-10 kl.) 657 elever, 37 klasser	16 min 🚶 1.3 km
Bergeland videregående skole 700 elever	4 min 🚶 0.3 km
Stavanger katedralskole 375 elever	11 min 🚶 0.7 km

Ladepunkt for el-bil

🚗	Kyviks vei	4 min 🚶
🚗	Vaisenhusgaten	4 min 🚶

Opplevd trygghet

Veldig trygt 78/100

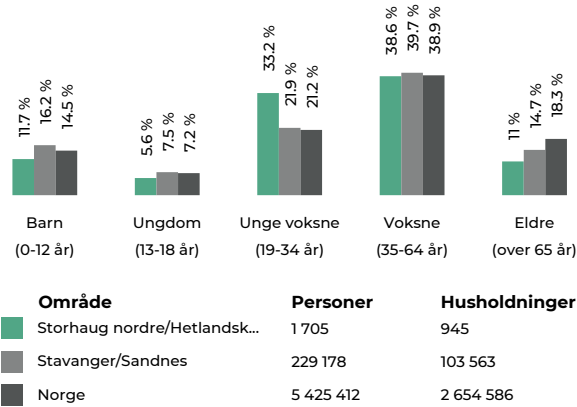
Kvalitet på skolene

Veldig bra 77/100

Naboskapet

Høflige 56/100

Aldersfordeling



Barnehager

St. Svithun barnehage (1-5 år) 42 barn	4 min 🚶 0.3 km
Nymansveien barnehage (1-5 år) 45 barn	7 min 🚶 0.6 km
Blå Steinerbarnehage (1-5 år) 20 barn	11 min 🚶 1 km

Dagligvare

Joker Jelsagaten PostNord, søndagsåpent	3 min 🚶 0.3 km
Rema 1000 Byterminalen	7 min 🚶



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

Primære transportmidler

1. Egen bil

2. Gående

Støynivået

Lite støynivå 79/100

Trafikk

Lite trafikk 78/100

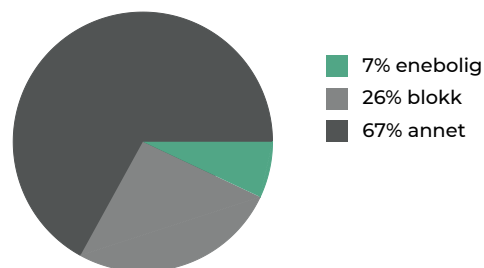
Kollektivtilbud

Bra 75/100

Sport

⚽ Storhaug skole	1 min	🚶
Aktivitetshall	0.1 km	
⚽ Kyviksmarka	6 min	🚶
Ballspill, sandvolleyball	0.5 km	
🚴 EVO Kannik	11 min	🚶
🚴 ICON Stavanger	13 min	🚶

Boligmasse



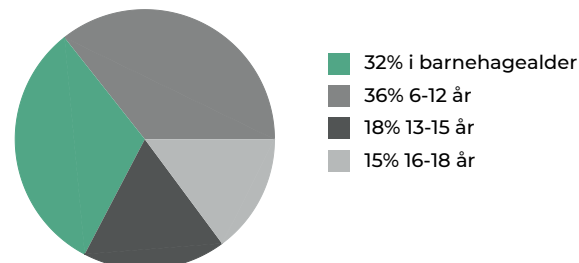
«Beste nabolag i Stavanger, nærhet til sentrum og fint turområde.»

Sitat fra en lokalkjent

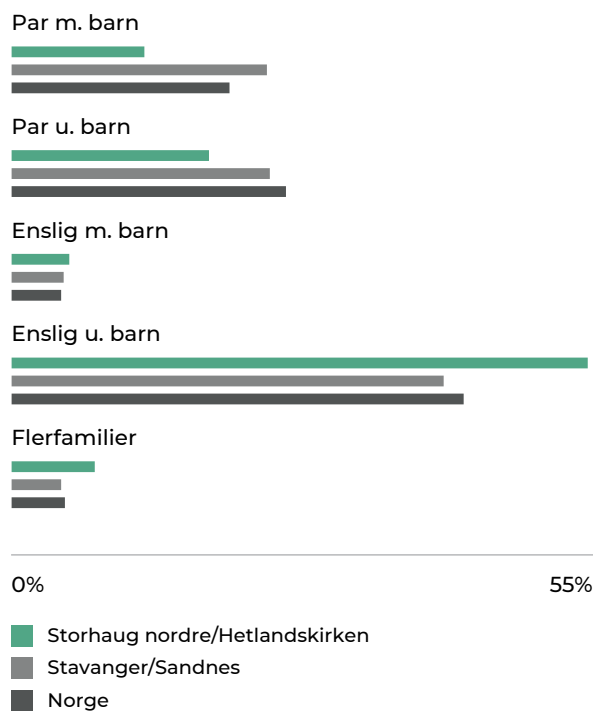
Varer/Tjenester

🛒 Arkaden Torgterrassen	9 min	🚶
🏪 Vitusapotek Svanen - Stavanger	8 min	🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)

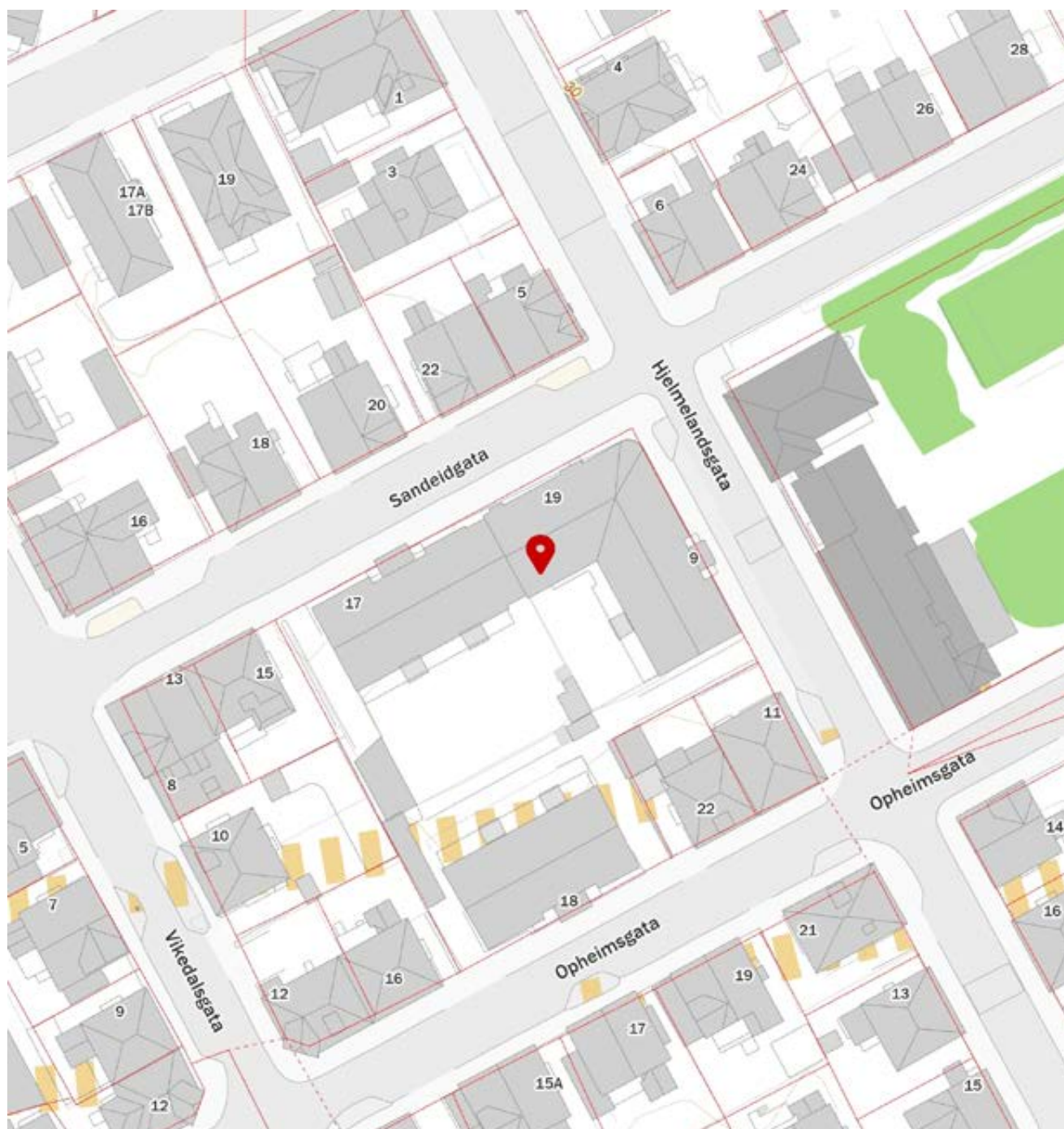
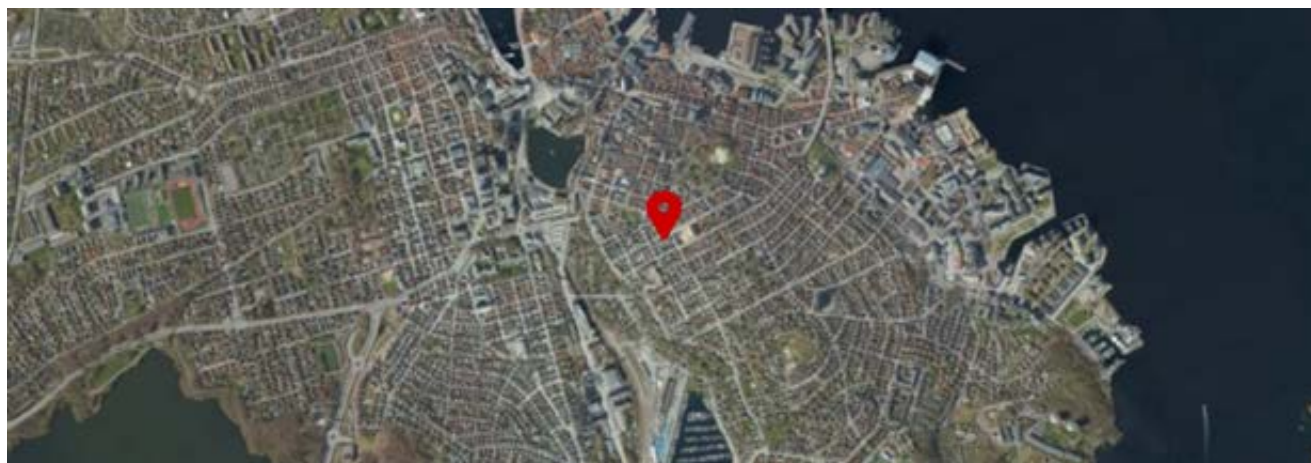


Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	24%	33%
Ikke gift	63%	54%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%



Nøkkelinformasjon

EIENDOMMEN

ADRESSE

Hjelmelandsgata 9, 4012 STAVANGER

OPPDRAKSNUMMER

22-0170/25

SELGER

Rune Andre Sørvik

MATRIKKE

Gårdsnummer 55, bruksnummer 1091, seksjonsnummer 26, i Sameiet Svithuntunet med orgnr.: 982929652 i Stavanger kommune.

EIEFORM

Eierseksjon

BOLIGTYPE

Eierleilighet

ENERGIKLASSE

Energifarge rød og bokstav D.

INFO ENERGIKLASSE

Energiattest følger vedlagt i prospekt.

TOMT

Eiet tomt på 2.071 kvm.

BESKRIVELSE AV TOMT

Tomten er bebygd, ellers pent opparbeidet fellesareal for beboerne i sameiet. Solrikt og skjermet atrium med plantekasser, sitteplasser og sykkelbod.

SAMEIEBRØK

73/2283

TAKST

Tilstandsrapport datert 19.11.2025. utført av Eskil Engelsgjerd Andersen.

BYGGEÅR

2000

BYGGEMÅTE

Ytterveggene består av betong og tre i en bindingsverkskonstruksjon. Fasaden er kledd med dobbel-falset liggende kledning og pusset, malt teglstein. Bygget har en saltak-konstruksjon teknet med betongtakstein. Vinduene er av tre med isolerglass. Balkongen er en betongkonstruksjon med terrassebrikker i kompositt og et rekkverk i glass og metall. Etasjeskillene i bygget er av betong.

Følgende punkter har fått TG2 i vedlagte tilstandsrapport:

- Vinduer pga alder. Det registreres betydelig slitasje på enkelte vinduer, med begynnende fuktskader på både karm og ramme. Overflatene viser tydelige tegn til værpåvirkning og nedbrytning av treverket, noe som er typisk for vinduer av eldre dato.
- Rekkverk på balkong er i underkant av dagens krav til rekkverks høyder på 100cm. Rekkverk er målt til 98cm. Det registreres råteskade på kledningen ved balkongen. Skaden vurderes å skyldes at kledningen er montert for nært den tilstøtende betongskilleveggen, noe som over tid har medført kapillært fuktopptak som følge av mangelfull lufting og drenering. Utskifting av kledning i aktuelt området må påregnes utskiftet i tiden som kommer.
- Veggfliser på bad/vaskerom pga alder. Slitasje på fliser og fuger registreres.
- Sluk, membran og tettesjikt pga alder
- Kjøkkenventilator har svekket funksjon og gir redusert avtrekkseffekt.
- Vannledninger pga alder
- Varmtvannstank pga alder. Vannstopper mangler iht. dagens krav.
- Elektrisk anlegg: Selv om det ikke er registrert konkrete feil ved visuell gjennomgang, medfører anleggets alder økt risiko for skjulte svakheter og redusert sikkerhetsmargin over tid.

Følgende punkter har fått TG3 i vedlagte tilstandsrapport:

- Det registreres sprekker i gulv fliser flere steder, også i dusjonen, på badet. Fall er i underkant av dagens krav. Det er påvist at enkelte fliser har bom (hulrom under).

SAMMENDRAG SELGERS EGENERKLÆRING

Selger ønsker å trekke frem følgende i sin egenerklæring (utdrag):

1. Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Ja. Beskrivelse: Det er sprekker i noen av flisene i dusjen, og det har vært litt sopp nederst ved fugene, men dette er rengjort.

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Det var antydning til sopp på fugen mellom gulv og vegg i dusjen. Denne fugen var gammel og slitt. Det ble rengjort og lagt helt ny fuge rundt i hele dusjen langs gulvet. Dette arbeidet ble gjort når dusjen var helt tørr. Det er forskjell på størrelsen på fugen, men dette er i forhold til at mellomrommet mellom gulv og veggflis, hadde større mellomrom enkelte plasser.

6. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

Ja. Beskrivelse: Beslaget som går ut fra husveggen og ut på betongen på terrassen, så har det vært tilfeller der det har rent vann inn under. Dette er blitt tettet med Tec7 mellom beslag og betong på terrassen. Det har ikke vært noen tilfeller av etter dette.

8. Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

Ja. Beskrivelse: Det er et lite hakk i parketten i stuen, i nærheten av vegg mot badet.

9. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

Ja. Beskrivelse: Det har vært litt sopp rundt ventilen i taket over dusjen. Dette er et utsatt område for fukt og sopp, så dette er blitt rengjort med jevne mellomrom, som har holdt soppvekster borte. Ellers er det som sagt, lagt ny fuge langs gulvet inne i dusjen, grunnet sopp og gammel og slitt fuge.

11. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Ja, kun av faglært. Firmanavn: Svithun Elektro AS

Beskrivelse: Det ble undersøkt i sikringsskapet, da det var litt "elektrisk lukt" fra sikringsskapet, og termostaten på badet ble byttet ut med en ny elektronisk, i 2024

12. Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Ja. Beskrivelse: Det ble foretatt en undersøkelse av elektriske fra Svithun Elektro AS, da det var en "elektrisk lukt" fra sikringsskapet. Etter undersøkelsen, så har det ikke vært noe problem. Ventilasjonsrens ble utført av Ventera i april 2025.

16. Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Ja, kun av faglært. Firmanavn: Ukjent

Beskrivelse: Sameiet har fått utført arbeid med ny membran i garasjeanlegg, i tillegg så er vinduer malt ut mot vei. Når dette ble gjort er litt uvisst, men dette er blitt gjort en gang de siste 3 årene.

Kommentar fra selger: To av vinduene i stuen nærmer seg tid for utskiftning, men dette er kostnad som går på sameiet.

REGULERINGS- OG AREALPLANER

Eiendommen er regulert til bolig. Området er regulert til bolig, område for offentlige bygninger, grav og urnelund.

- Eiendommen følger reguleringsplan Sandeidgata 21 (plan-ID 1689), en eldre reguleringsplan som regulerer arealet til boliger. Eiendommen berøres også av planene Storhaug vestre del (plan-ID 982) og Ryfast alternativ D3 (plan-ID 2192) for arealer på og under bakken.. 05.10.1999
- Følger Kommuneplanens arealdel 2023-2040 (plan-ID KP 2023-2040), ikrafttredelse 28.06.2024. 2071.6 kvm er i kommuneplanen avsatt til Boligbebyggelse med områdenavn B328.

- I nærheten av eiendommen pågår planarbeid for 'Detaljregulering for kvartalet Sven Oftedals plass' (plan-ID 2829). Planen har status som planforslag.

Det gjøres oppmerksom på at boligen ligger under retningslinjer for hensynssoner bevaring av kulturmiljø Trehusbyen med de begrensninger det har for fasadeendringer etc.

Utsnitt av reguleringskart med bestemmelser kan ses hos meglerforetaket. Dersom det er ønskelig med ytterligere opplysninger knyttet til reguleringsforhold så oppfordrer vi interessenter til å kontakte Stavanger kommune.

OPPVARMING

Elektrisk.

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

TV/INTERNETT/BREDBÅND

Lyse fiber/Altibox

PARKERINGSFORHOLD

Fast biloppstillingsplass i lukket garasjeanlegg med mulighet for å installere el-bil lader.

VEI/VANN/KLOAKK

Offentlig vei. Offentlig vann og kloakk, via private stikkledninger.

ADGANG TIL UTELEIE

Seksjonen består av en boenhet som kan leies ut i sin helhet til boligformål.

FERDIGATTEST/MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Det ble gitt midlertidig brukstillatelse på bygningen den 08.12.2000 ifølge Stavanger kommune.

RADONMÅLING

Radon er en usynlig og luktfri gass som ligger nede i grunnen. Det varierer geografisk hvor stor forekomst det er av radon. Det er ikke et krav til måling av radon i bolig, men på generelt grunnlag er dette anbefalt. Ved utleie er det et krav til måling av radon. Det ble krav om radonsperre eller andre forebyggende tiltak mot radon på nybygg 1. juli 2010.

INNHold

3. etg: Gang, bad/vaskerom, innvendig bod, 2 soverom og stue/kjøkken. Balkong
Kjellerbod.

STANDARD

Leiligheten ble pusset opp i 2017 og 2022 og har en gjennomgående god standard. Det kan bl.a nevnes:

- Pen kjøkkeninnredning fra Epoq med integrerte hvitevarer. Kjøøl/frys, stekeovn og koketopp ble byttet ut i sep 2021.
- Parketten ble slipt ned, oljet og lakkert i 2017
- Badet ble oppgradert med ny baderomsinnredning og speil i 2017
- Veggfornyser/duk og maling av veggoverflater fra 2022
- Terrassebrikker i kompositt fra 2022
- Karm-, gulv og vinduslister er byttet i 2022
- Ventilasjonrens ble utført i april 2025

I regi av sameiet ble det gjort utvendige oppgraderinger i 2020. Det kan bl.a nevnes:

- Dårlige kledningsbord skiftet ut
- Bygget ble malt utvendig
- Rekkverk på balkongene ble byttet fra trekkverk til rustfritt stål og glass

Iflg takstmann er leiligheten godt ivaretatt og gir ved gjennomsyn et godt helhetsinntrykk. For nærmere spesifisering, se vurderinger av de enkelte bygningskomponentene utover i rapporten.

HVITEVARER

Integrerte hvitevarer i form av koketopp, stekeovn, kjøøl/frys og oppvaskmaskin (40 cm) medfølger i handelen.

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

Tilbehørsliste følger vedlagt i prospekt.

INNBO OG LØSØRE

- Utemøbler på balkongen, garderobeløsning (sort) i gangen og tv-benk medfølger om ønskelig.
- Taklampe over spisebord medfølge ikke i handelen. Selger kan henge opp annen lampe før overtakelse hvis ønskelig.

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 tilbehørslisten som fremkommer lenger bak i salgsoppgaven.

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

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

Bransjens liste over løsøre og tilbehør er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

AREALER

BRA - i: 72 m²

BRA - e: 5 m²

BRA totalt: 77 m²

TBA: 11 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller: BRA-e: 5 m² Kjellerbod

3. etasje: BRA-i: 72 m²

Gang, bad, 2 soverom, innvendig bod, kjøkken og stue.

TBA fordelt på etasje

3. etasje: 11 m² Balkong

ØKONOMI

PRISANTYDNING

Kr. 4 290 000,-

KOMMUNALE AVGIFTER

Kr 8 310,- pr år 2025

INFO KOMMUNALE AVGIFTER

Avgiften fordeles på to terminer.

FELLESKOSTNADER

Kr. 3 444,-/mnd pr. 01.01.2026

FELLESKOSTNADER INKLUDERER

renter og avdrag på andel fellesgjeld, kabel-tv og internett, styre- og forretningsførerhonorar, vaktmestertjenester, drift og vedlikehold, felles byggforsikring, strøm fellesareal m.m.

FORMUESVERDI - PRIMÆR

Kr. 952 116,- som primærbolig for 2024

FORMUESVERDI - SEKUNDÆR

Kr. 3 808 462,- som sekundærbolig for 2024

INFORMASJON OM FORMUEVERDI

Med primærboliger menes der boligeier er folkeregistrert bosatt, mens sekundærboliger menes alle andre eiendommer herunder fritidseiendommer, pendlerboliger og utleieobjekter.

OMKOSTNINGER

kr. 4 290 000,- (Prisantydning)

kr. 9 910,- (Andel av fellesgjeld)

kr. 4 299 910,- (Pris inkl. fellesgjeld)

kr. 11 900,- (Boligkjøperforsikring Söderberg & Partners)

kr. 107 470,- (Dokumentavgift)

kr. 545,- (Tinglysing skjøte)

kr. 545,- (Tinglysning pantedokument (pr. stk.))

kr. 120 460,- (Omkostninger totalt)

kr. 4 420 370,- (Totalpris inkl. omkostninger)

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

Andel fellesgjeld og andel formue overtas av kjøper.

BETALINGSBETINGELSER

Det tas forbehold om endring i offentlige gebyrer. Kjøpesum samt omkostninger innbetales senest per overtagelsesdato. Kjøper er selv ansvarlig for at alle innbetalinger er meglerforetaket i hende til avtalt tid og må selv påse at eventuell bankforbindelse er informert om dette. Innbetaling av kjøpesum skal skje fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

SERVITUTTER/RETTIGHETER

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

1103/55/1091/26:

08.12.2000 - Dokumentnr: 18995 - Erklæring/avtale

Denne seksjon har tilleggsdel - bygning.

Gjelder denne registerenheten med flere

13.12.1999 - Dokumentnr: 18203 - Målebrev

TIDLIGERE MÅLEBREV AV 11.11.1811 UTGÅR OG ERSTATTES AV DETTE

Overført fra: Knr:1103 Gnr:55 Bnr:1091

Gjelder denne registerenheten med flere

08.12.2000 - Dokumentnr: 18995 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 26 Formål: Bolig

Sameiebrøk: 73/2283

Bestemmelser om tilleggsdel, se under servitutter.

Gjelder seksjon nr. 1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11,12,13,14,15,16

17,18,19,20,21,22,23,24,25,26,27,28,29 OG 30

GRUNNBOKSDATO

19.12.2025

FORSIKRINGSSKAP

IF Skadeforsikring

POLISENUMMER

SP562730

OM SAMEIET

- Sameiet består av 30 boligseksjoner

ANDEL FELLESBJELD

Kr. 9 910,- pr. 17.12.2025

LÅNEBETINGELSER FELLESBJELD

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 12138807906, Dnb Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 17.12.2025: 6.35% pa.

Antall terminer til innfrielse: 7

Saldo per 17.12.2025: 309 834

Andel av saldo: 9 910

Første termin/første avdrag: 28.12.2019 (siste termin 28.06.2027)

ANDEL FORMUE

Kr. 20 844,- pr. 31.12.2024

REGNSKAP/BUDSJETT/KOSTNADSØKNINGER

Innkalling/referat fra siste sameiermøte og regnskap/ budsjett er innhentet og kan sees hos meglerforetaket.

Utdrag fra regnskap 2024:

- Inntekter: 1 235 978,-

- Kostnader: 1 179 424,-

- Resultat: 50 104,-

SIKRINGSFOND

Avtale om finansiering av felleskostnader hos Klare Finans AS

FORRETNINGSFØRER

Bate Boligbyggelag

STYREGODKJENNELSE

Sameiet praktiserer styregodkjennelse av nye eiere. Kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent av sameiet som ny eier. Risikoen for å bli godkjent som ny eier påhviler kjøper. Dersom kjøper på overtakelsestidspunktet ikke er godkjent som ny eier, har kjøper dog ikke rett til å ta eiendommen i bruk.

DYREHOLD

I følge eierseksjonsloven § 28 så er dyrehold tillatt. Sameiet kan likevel forby dyrehold i vedtektene eller ordensreglene. Har sameiet forbudt dyrehold, kan brukeren av seksjonen

likevel holde dyr dersom gode grunner taler for det og dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.
Iflg sameiets ordensregler så skal dyrehold søkes om til styret.

VEDTEKTER/HUSORDENSREGLER

Vedtekter og husordensregler er vedlagt prospekt.

DIVERSE OPPLYSNINGER

DIVERSE

Vedlagte plantegning er ikke i målestokk og derfor kun å anse som en skisse.

LEGALPANT

Det gjøres oppmerksom på at sameiet har legalpanterett i seksjonen tilsvarende 2 x folketrygdens grunnbeløp for felleskostnader samt andre krav som skriver seg fra sameieforholdet.

EIERBEGRENSNING

Ingen kan direkte eller indirekte erverve mer enn to boligseksjoner i et boligsameie jf. eierseksjonsloven § 23.
Dersom et erverv har funnet sted i strid med eierseksjonslovens regler kan Kartverket nekte overskjøting.
Dersom overskjøting blir nektet, er kjøper likevel forpliktet til å gjennomføre handelen med selger, og oppgjør til selger vil finne sted tross manglende overskjøting. Den som har ervervet seksjonen i strid med forbudet vil i et slikt tilfelle, frivillig eller etter pålegg, måtte selge seksjonen videre til noen som lovlig kan erverve den.

OVERTAGELSE

Etter avtale. Angi ønsket overtagelse ved budgivningen.

BAKGRUNN FOR OPPLYSNINGER I SALGSOPPGAVEN

Salgsoppgaven er utarbeidet ut ifra opplysninger som er gitt av selger, befaring av eiendommen samt innhenting av nødvendige dokumenter og evt. takst/tilstandsrapport.

SALGSOPPGAVE SIST OPPDATERT

08.01.2026

ANSVARLIG MEGLERFORETAK

Boligspesialisten Stavanger AS

Auglendsveien 14, 4019 STAVANGER. TLF. 400 04 600

MEGLER

Aina Trovåg, Eiendomsmegler MNEF/Partner/Daglig leder
Epost: at@notar.no

MEGLERS VEDERLAG

Prosentprovisjon med 1.20% av kjøpesum	(inkl. mva.)
Salgstilretteleggelse	kr. 9 900,- (inkl. mva.)
Oppgjørsgebyr	kr. 7 900,- (inkl. mva.)
Markedspakke	kr. 17 900,- (inkl. mva.)
Visninger og overtagelse (totalbeløp uansett antall)	
kr.	3 990,- (inkl. mva.)
Grunnbok/e-tinglysing	kr. 2 000,- (inkl. mva.)
Direkte utlegg dekkes av selger.	

Dersom handel ikke kommer i stand er følgende avtalt om meglerforetakets vederlag: Intet salg - ingen regning.
Oppdragsgiver betaler bare hvis det blir salg.
Boligselgerforsikring, bygningsrapport, takst og annonsering utover avtalt markedspakke inngår ikke i garantien, men kan bestilles direkte fra leverandør.

VIKTIG INFORMASJON

BOLIGSELGERFORSIKRING

For denne eiendommen er det tegnet boligselgerforsikring.

BOLIGKJØPERFORSIKRING

Kjøper har anledning til å tegne boligkjøperforsikring.
Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som dekker utgifter forbundet med juridisk bistand, fagkyndig uttalelse og saksomkostninger. Forsikringen er valgfri. Se produktark, vedlagt salgsoppgave, for nærmere informasjon og priser.
Forsikringen er meglet fram av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB. Skadebehandling foretas av Crawford & Company.

SENTRALE LOVER

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. 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. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. 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 kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakkyndig før det legges inn bud.

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

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

Dersom eiendommen har et mindre grunnareal (tomt) enn kjøperen har regnet med, er det likevel ikke en mangel hvis ikke arealet er vesentlig mindre enn det som fremkommer av salgsdokumentene, jf. avhl-3-3.

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

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 1. ledd 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som 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. Med forbrukerkjøper menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Både kjøper og selger er forpliktet til å signere den standard kjøpekontrakten som er utarbeidet av Notar i forbindelse med eiendomshandler. Kjøpekontrakten kan gjennomgås hos eiendomsmegleren før budet legges inn.

PERSONOPPLYSNINGSLOVEN

Ditt personvern er viktig for Notar og vi er opptatt av å verne om personopplysningenes integritet, tilgjengelighet og konfidensialitet. All behandling av personopplysninger i Notar skal følge det til enhver tid gjeldende personvernregelverket, herunder GDPR og personopplysningsloven. Les mer om dette her: <https://notar.no/personvern.aspx>.

HVITVASKINGSREGLENE

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 med selger. 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 Notar ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Kjøper oppfordres til å innbetale kjøpesummen som ikke kommer fra låneinstitusjon, i en samlet innbetaling fra egen konto i norsk bank. Dersom innbetaling likevel må foretas på annen måte, må megler orienteres med begrunnelse og informasjon om innbetalers navn, før innbetaling av

oppgjør.

BUDGIVNING

Det første budet skal inngis skriftlig på Notar sitt budskjema, påført budgivers signatur og vedlagt kopi av legitimasjon. Alternativt kan man legge inn bud elektronisk, ved bruk av "Gi bud" knapp i nettannonse, hvor budgiver må legitimere seg med BankID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgiver at bud er mottatt.

Bud som ikke er skriftlig, eller som har en kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger. Et bud er bindende for budgiver frem til angitt akseptfrist.

Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud. Selger må skriftlig akseptere budet før budaksept kan formidles til budgiver.

Fra og med 01.07.25 vil det ikke lenger være lovlig å legge inn hemmelige bud.

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

Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handelen er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan kreve kopi av budjournalen i anonymisert form etter at budrunden er avsluttet.

For øvrig vises det til "Forbrukerinformasjon om budgivning" som er inntatt i salgsoppgaven.

Denne boligen vil jeg gjerne ha!

Hva nå?

1 - KONTAKT MEGLER

Registrer din interesse og megleren holder deg oppdatert.

2 - HA FINANSIERING PÅ PÅSS

Undersøk med banken hvor mye du kan få i lån, og be om evt. finanseringsbevis.

3 - UNDERSØK BOLIGEN

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 alle vedlegg.

4 - BUDGIVNING

Dersom du ønsker å by kan første bud gis via GI BUD-knappen på hver eiendom, eller du kan fylle ut budskjema som leveres/sendes til megler. Påfølgende bud må også være skriftlige, men kan i tillegg gis via SMS eller epost. Se forbrukerinformasjon om budgivning i prospekt.



Vedlegg

HJELMELANDSGATA 9

Tilstandsrapport utført av Taksering Vest AS v/ Eskill E. Andersen datert 19.11.2025, selgers egenerklæring datert 18.12.2025, energiattest, vedtekter og husordensregler som følger vedlagt.

Det gjøres oppmerksom på at salgsoppgaven ikke er komplett uten alle vedlegg. Ta kontakt med meglerforetakets representant dersom du mener at noen av vedleggene mangler.

Tilstandsrapport

 Hjelmelandsgata 9 , 4012 STAVANGER

 STAVANGER kommune

 gnr. 55, bnr. 1091, snr. 26

Sum areal alle bygg: BRA: 77 m² BRA-i: 72 m²



Befaringsdato: 19.11.2025

Rapportdato: 25.11.2025

Oppdragsnr.: 20993-1979

Referansenummer: GY4757

Autorisert foretak: Taksering Vest AS



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

Norsk takst

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



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

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

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

Rapportansvarlig

Esil Engelsingjerd Andersen
Uavhengig Takstingeniør
esil@takseringvest.no
472 40 253

Medansvarlig

Kasper Østrått Rygh

kasper@takseringvest.no
920 40 738



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

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



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 gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.



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.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Leilighet i leilighetsbygg med byggeår fra 2000

Oppgradering som er blitt gjort de senere årene:

Balkongdør i tre med isolerglass er skiftet i 2014.
Parkettgulv er slipt og lakkert på nytt i 2017.
Kjøkken fra 2017 (opplyst i forrige salg)
Rekkverk på balkong i glass og metall er etablert i 2019.
Terrassebrikker i kompositt på balkong er lagt i 2022.
Veggfornyelse/duk og maling på veggoverflater er utført i 2022.
Karm-, gulv- og vinduslister er byttet i 2022.
Ventilasjonsrens er utført i april 2025.

Leiligheten er godt ivaretatt og gir ved gjennomsyn et godt helhetsinntrykk.
For nærmere spesifisering, se vurderinger av de enkelte bygningskomponentene utover i rapporten.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2000

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Tak tekket med betong takstein fra byggeåret.
Eier opplyser om at styret har hatt inspeksjon på taktekke og undertak og tidspunkt for utskifting nærmer seg.
Tekke og undertak planlegges å bli byttet i nær fremtid. (Opplyst av eier).

Nedløp, renner og beslag fra byggeåret.
Yttervegger i betong og tre (bindingsverk konstruksjon).
Fasade utført med dobbel-falset liggende kledning og teglstein som er pusset og malt.
Saltak konstruksjon.
Vinduer i tre med isolerglass fra byggeåret.
Balkong dør i tre med isolerglass fra 2014.

B30 klassifisert ytterdør til felles gang av eldre ukjent dato.

Balkong konstruksjon i betong belagt med løst liggende terrassebrikker i kompositt fra 2022.
Rekkverk er utført i glass og metall fra 2019.

Areal: 11m²

INNENDIG

[Gå til side](#)

3 stav parkett på overflater gulv. Parkett gulvet er slipt ned og lakkert på nytt i 2017. (Opplyst i forrige salg).
Malte vegg overflater.
Malte himlings flater.
Veggfornyelse duk og maling på vegg overflater fra 2022.
Karm- og gulvlister ble byttet i 2022. (Opplyst av eier)

Etasje skille i betong.
Innvendige dører med profilerte dørblad.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom fra byggeåret.
Fliser på vegg overflater.
Fliser på gulv overflater.
Plast sluk med metallrist.
Sluk plassert i dusj-sone.
Sluk plassert under servant.
Opplegg for vaskemaskin med stoppekrane.
Innredning på bad med speil, benkeskap, servant og blande batteri fra 2017.
Kabinett løsning direkte på flis med dusj-dører i glass av eldre dato.
Slitasje registreres. (TG2)
Toalett montert på gulv.
Mekanisk avtrekk.
Hulltaking/fuktmåling ble foretatt fra tilstøtende rom (stue) inn mot dusj-sone uten å påvise fukt.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken fra 2017, velutstyrt med god skap plass.
Alle hvitevarer er integrert.

Mekanisk ventilasjon.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannledninger i kobber.
Avløpsrør i plast.
Naturlig ventileringer via ventiler i yttervegg.
Ventil på våtrom og avtrekk på kjøkken er tilkoblet villa-vent anlegg.
Varmtvannsbereder fra 2000 med kapasitet på 198 liter.
Bereder er plassert i bod.
Elektrisk anlegg fra byggeåret.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

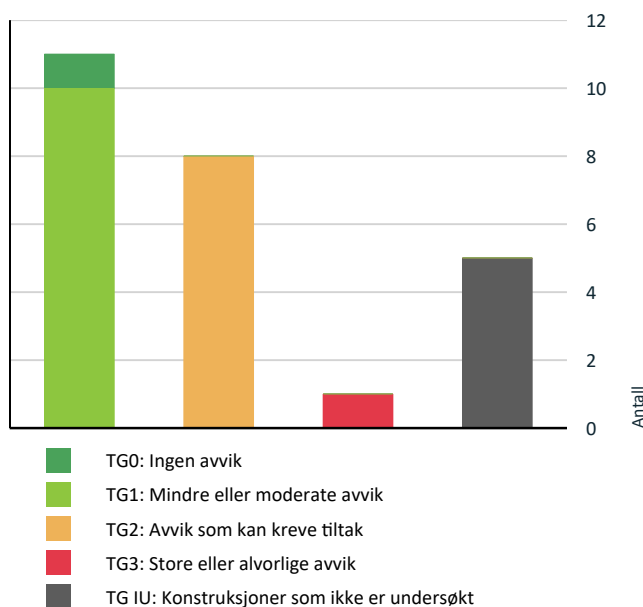
[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

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

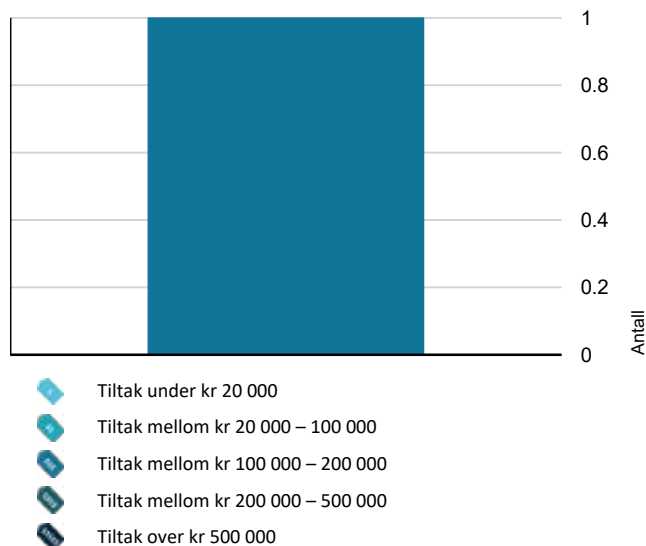
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)

! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)

! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

! Utvendig > Andre utvendige forhold [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)

! Kjøkken > Etasje > Entré/gang/stue/kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

! Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår

2000

Kommentar

Anvendelse

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Tak tekket med betong takstein fra byggeåret.

Eier opplyser om at styret har hatt inspeksjon på taktekke og undertak og tidspunkt for utskifting nærmer seg.

Tekke og undertak planlegges å bli byttet i nær fremtid. (Opplyst av eier).

Befaring er foretatt fra bakkenivå da det ikke var mulig å overholde arbeidstilsynets forskrift § 17-21 ved bruk av stige.

Det er ikke montert snøfangere iht. dagens tekniske forskrifter.



Nedløp og beslag

Nedløp, renner og beslag fra byggeåret.

Veggkonstruksjon

Yttervegger i betong og tre (bindingsverk konstruksjon).

Fasade utført med dobbel-falset liggende kledning og teglstein som er pusset og malt.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Saltak konstruksjon.

Takkonstruksjonen er helt tildekket / innkledd.

Utførelse mht. lufting / ventilasjon mellom isolasjon og sutak kan ikke vurderes.

Tilstandsrapport

TG 2 Vinduer

Vinduer i tre med isolerglass fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Alder på vinduer har oversteget 50% av normal levetid på 20-60 år iht. Byggforskserien 700.320.

Vinduene har slitasje på rammer/beslag og pakninger.

Det registreres betydelig slitasje på enkelte vinduer, med begynnende fuktskader på både karm og ramme. Overflatene viser tydelige tegn til værpåvirkning og nedbrytning av treverket, noe som er typisk for vinduer av eldre dato.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vedlikehold og på sikt utskiftninger må påregnes.

Eier opplyser om at sameiet planlegger bytting av vinduer i fremtiden.



TG 1 Dører

Balkong dør i tre med isolerglass fra 2014.

Slitasje på rammer, pakninger, hengsler og dørblad registreres.

Interesserte anbefales å kontrollere overflater nærmere, da oppfatningen av normal bruksslitasje kan være subjektiv.

B30 klassifisert ytterdør til felles gang av eldre ukjent dato.

Slitasje på rammer, pakninger og dørblad registreres.

Døren er skjermet for vær belastning.

Normal levetid er 20-40 år.

Byggforskserien 700.320

Tilstandsrapport



Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong konstruksjon i betong belagt med løst liggende terrasse brikker i kompositt fra 2022. Rekkverk er utført i glass og metall fra 2019.

Areal: 11m2.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Rekkverk er i underkant av dagens krav til rekkverks høyder på 100cm. Rekkverk er målt til 98cm.

Det registreres råteskade på kledningen ved balkongen. Skaden vurderes å skyldes at kledningen er montert for nært den tilstøtende betongskilleveggen, noe som over tid har medført kapillært fuktoptak som følge av mangelfull lufting og drenering. Utskifting av kledning i aktuelt området må påregnes utskiftet i tiden som kommer.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utskifting av kledning i aktuelt området anbefales i tiden som kommer.

Rekkverk må endres til dagens krav på 100cm for å tilfredsstille dagens krav.

Tilstandsrapport



TG 10 Andre utvendige forhold

Opplyst i egenerklæringen: Beslaget som går ut fra husveggen og ut på betongen på terrassen, så har det vært tilfeller der det har rent vann inn under. Dette er blitt tettet med Tec7 (fugemasse) mellom beslag og betong på terrassen. Det har ikke vært noen tilfeller av etter dette.

INNENDIG

TG 1 Overflater

3 stav parkett på overflater gulv. Parkett gulvet er slipt ned og lakket på nytt i 2017. (Opplyst i forrige salg).

Malte vegg overflater.

Malte himlings flater.

Veggfornyer duk og maling på vegg overflater fra 2022.

Karm- og gulvlister ble byttet i 2022. (Opplyst av eier)

Enkelte rift, merker og slitasje av normal karakter.

Interesserte anbefales å kontrollere overflater nærmere, da oppfatningen av normal bruksslitasje kan være subjektiv.



Tilstandsrapport

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasje skille i betong.

TG 1 Innvendige dører

Innvendige dører med profilerte dørblad.

Enkelte rift, merker og slitasje av normal karakter.

Mindre skjevheter registreres på innerdører.

Interesserte anbefales å kontrollere overflater nærmere, da oppfatningen av normal bruks-slitasje kan være subjektiv.

VÅTROM

ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Bad/vaskerom fra byggeåret.



ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Fliser på vegg overflater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Alder på membran og fliser på lettvegg har oversteget 50% av normal levetid på 10-20 år iht. Byggforskserien 700.320.

Slitasje på fliser og fuger registreres.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Jevnlig kontroll og ettersyn anbefales da bad/vaskerom har oversteget 50% av levetid.

Oppgraderinger anbefales i tiden som kommer.

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 3 Overflater Gulv

Fliser på gulv overflater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Det registreres sprekker i fliser flere steder, også i dusjsonen. Slike skader kan skyldes bevegelser i underlaget, slitasje eller mangelfull utførelse, og reduserer overflatens evne til å avvise vann.

Fall er i underkant av dagens krav.

Det er påvist at enkelte fliser har bom (hulrom under). Dette innebærer at flisene har redusert vedheft til underlaget, og det er risiko for at fliser over tid kan løsne eller sprekke ved belastning.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Samlet innebærer dette økt risiko for fuktpåvirkning i underliggende konstruksjon.

Oppgradering av våtrommet anbefales i tiden som kommer.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



ETASJE > BAD/VASKEROM

Sluk, membran og tettesjikt

Plast sluk med metallrist.

Sluk plassert i dusj-sone.

Sluk plassert under servant.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Alder på membran og fliser har oversteget 50% av normal levetid på 20-40 år iht. Byggforskserien 700.320.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Jevnlig kontroll og ettersyn anbefales da bad/vaskerom har oversteget 50% av levetid.

Oppgraderinger må påregnes i tiden som kommer.

Tilstandsrapport



ETASJE > BAD/VASKEROM

Sanitærutstyr og innredning

Opplegg for vaskemaskin med stoppekrane.

Innredning på bad med speil, benkeskap, servant og blandebatteri fra 2017.

Kabinett løsning direkte på flis med dusj-dører i glass av eldre dato. Slitasje registreres. (TG2)

Toalett montert på gulv.



ETASJE > BAD/VASKEROM

Ventilasjon

Mekanisk avtrekk.



ETASJE > BAD/VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking/fuktmåling ble foretatt fra tilstøtende rom (stue) inn mot dusj-sone uten å påvise fukt.

Tilstandsrapport



KJØKKEN

ETASJE > ENTRÉ/GANG/STUE/KJØKKEN

Overflater og innredning

Kjøkken fra 2017 (opplyst i forrige salg) Velutstyrt med god skaplass.
Alle hvitevarer er integrert.

Vannstopper/waterguard sensor og komfyrvakt mangler iht. dagens krav

Enkelte rift, merker og slitasje av normal karakter. (TG2)

Interesserte anbefales å kontrollere overflater nærmere, da oppfatningen av normal bruksslitasje kan være subjektiv.



ETASJE > ENTRÉ/GANG/STUE/KJØKKEN

Avtrekk

Mekanisk ventilasjon.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kjøkkenventilator har svekket funksjon og gir redusert avtrekkseffekt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Oppgraderinger etter behov.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Vannledninger i kobber.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Vurdering er basert på alder.

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er oppbrukt.

Normal levetid for vannledninger av kobber er 25 til 75 år.

Normal levetid for lodding er 25 til 75 år.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ved oppgradering anbefales rør i rør system iht dagens krav.

TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør i plast.

Normal levetid for avløpsledninger av plast er 25 til 75 år.

TG 1 Ventilasjon

Naturlig ventileringer via ventiler i yttervegg.

Ventil på våtrom og avtrekk på kjøkken er tilkoblet ventilasjons anlegg.

Opplyst i egenerklæringen: Ventilasjonsrens ble utført av Ventera i april 2025.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder fra 2000 med kapasitet på 198 liter.

Bereder er plassert i bod.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Bereder har begrenset gjenstående levetid iht levetidstabeller.

Normal levetid på varmtvannsbereder er 20 år.

Vannstopper mangler iht. dagens krav.

Bereder mangler fast tilkobling med egen bryter iht. dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Bereder fungerer i dag, men ut ifra alder kan svikt oppstå.

Utskifting av bereder må påregnes i tiden som kommer.



TG 2 Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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 bygnings sakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete 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.

Elektrisk anlegg fra byggeåret.

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

3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja

Termostat til bad/vaskerom ble byttet i 2024.

Arbeid utført av Svithun elektro AS.

Deksel til brytere og stikk er byttet i 2022.

4. 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
5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
6. Har det vært brann, brannpill eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

9. 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
10. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
11. 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 Selv om det ikke er registrert konkrete feil ved visuell gjennomgang, medfører anleggets alder økt risiko for skjulte svakheter og redusert sikkerhetsmargin over tid.
Det anbefales å innhente en utvidet elkontroll utført av registrert elektroinstallatør for å vurdere sikkerhet, tilstand og eventuelle behov for oppgraderinger i tråd med Forskrift om elektriske lavspenningsanlegg (FEL) og NEK 400.

Generell kommentar

Tilstandsrapport

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 forenklete 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.



Utstyr for varsling og slukking av brann

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den 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.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

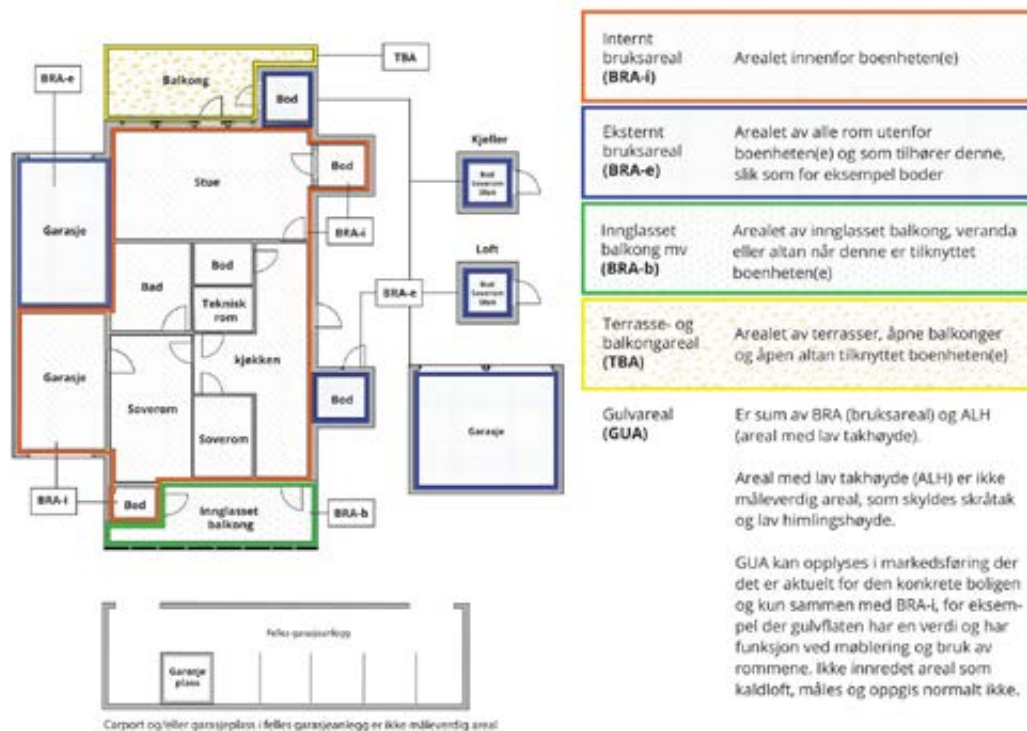
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	72			72	11
Kjeller		5		5	
SUM	72	5			11
SUM BRA	77				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: lht. egenerklæring og tilstandsrapport.

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

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.

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	69	3

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
19.11.2025	Rune Andre Sørvik	Kunde
	Kasper Østrått Rygh	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1103 STAVANGER	55	1091		26	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant
Adresse							
Hjelmelandsgata 9							
Hjemmelshaver							
Sørvik Rune Andre							

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Tegninger			Gjennomgått		Nei
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	25.11.2025	
2	27.11.2025	
3	28.11.2025	
4	19.12.2025	
5	19.12.2025	
6	05.01.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

- Ved TG0 og TG1 gis normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av 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.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerlektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasjegrad:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av

eiendommens verdi.

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsktakst/personvernerklæring/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/GY4757>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Notar Stavanger Park	
Oppdragsnr.	
22-0170/25	

Selger 1 navn
Rune Andre Sørvik

Gateadresse	
Hjelmelandsgata 9	

Poststed	Postnr
STAVANGER	4012

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalensr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

- 1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Det er sprekker i noen av flisene i dusjen, og det har vært litt sopp nederst ved fugene, men dette er rengjort.

Initialer selger: RAS

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Det var antydning til sopp på fugen mellom gulv og vegg i dusjen. Denne fugen var gammel og slitt. Det ble rengjort og lagt helt ny fuge rundt i hele dusjen langs gulvet. Dette arbeidet ble gjort når dusjen var helt tørr. Det er forskjell på størrelsen på fugen, men dette er i forhold til at mellomrommet mellom gulv og veggflis, hadde større mellomrom enkelte plasser.

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?

☒ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar

Nei

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☒ Nei ☐ Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Beslaget som går ut fra husveggen og ut på betongen på terrassen, så har det vært tilfeller der det har rent vann inn under. Dette er blitt tettet med Tec7 mellom beslag og betong på terrassen. Det har ikke vært noen tilfeller av etter dette.

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Det er et lite hakk i parketten i stuen, i nærheten av veggen mot badet.

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Det har vært litt sopp rundt ventilen i taket over dusjen. Dette er et utsatt område for fukt og sopp, så dette er blitt rengjort med jevne mellomrom, som har holdt soppvekster borte. Ellers er det som sagt, lagt ny fuge langs gulvet inne i dusjen, grunnet sopp og gammel og slitt fuge.

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☒ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Det ble undersøkt i sikringsskapet, da det var litt "elektrisk lukt" fra sikringsskapet, og termostaten på badet ble byttet ut med en ny elektronisk, i 2024

Arbeid utført av

Svithun Elektro AS

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☒ Nei ☐ Ja

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Det ble foretatt en undersøkelse av elektriske fra Svithun Elektro AS, da det var en "elektrisk lukt" fra sikringsskapet. Etter undersøkelsen, så har det ikke vært noe problem. Ventilasjonsrens ble utført av Ventera i april 2025.

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Sameiet har fått utført arbeid med ny membran i garasjeanlegg, i tillegg så er vinduer malt ut mot vei. Når dette ble gjort er litt uvisst, men dette er blitt gjort en gang de siste 3 årene.

Arbeid utført av

Ukjent

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☒ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☒ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☒ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☒ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☒ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☒ Nei ☐ Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☒ Nei ☐ Ja

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☒ Nei ☐ Ja

To av vinduene i stuen nærmer seg tid for utskiftning, men dette er kostnad som går på sameiet

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).



Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.



Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.



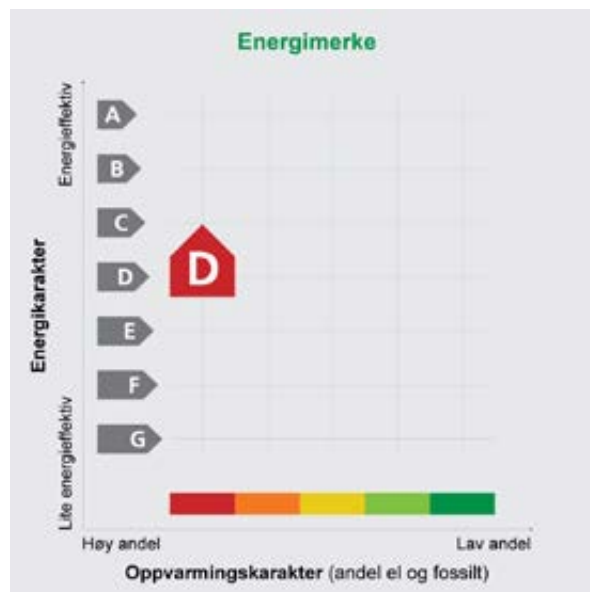
Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Rune André Sørvik	72650a198861428eb50e9	18.12.2025	Signer authenticated by One time code
	62cf01d6447e8994c9d	11:46:00 UTC	

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://doc.ingroupe.com/developer>

Adresse	Hjelmelandsgata 9
Postnr	4012
Sted	STAVANGER
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	55
Bnr.	1091
Seksjonsnr.	26
Festenr.	
Bygn. nr.	4818326
Bolignr.	H0301
Merkenr.	A2021-1324487
Dato	15.10.2021

Innmeldt av Fredrik Haugvaldstad



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.

A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Husordensregler for sameiet Svithuntunet

Utgave 5/25

Vedtatt på årsmøte 02.04.2025.

Disse husordensreglene har til hensikt å skape gode forhold i sameiet. Det er ønskelig å sikre beboerne trivsel og hygge. Dette oppnås ved at alle følger husordensreglene, og at alle opptrer med hensyn og forståelse overfor hverandre.

Ordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i sameiet. Seksjonseier som leier ut sin seksjon plikter å gjøre leietaker kjent med husordensreglene.

Reglene er et supplement til boligsameiets vedtekter.

Beboelse

Leiligheten skal brukes til beboelse, og ikke slik at det er til sjenanse eller ulempe for andre.

Lufting av leiligheten må skje gjennom vinduer eller utgangsdører til det fri. Det må ikke luftes gjennom entredører og ut i oppgangen.

Støy

Alle seksjonseierne oppfordres til å opptre hensynsfullt overfor de andre seksjonseierne.

Det skal være stille i sameiet mellom kl. 23.00 og kl. 07.00. I dette tidsrommet må det ikke spilles høy musikk eller gjennomføres andre høylytte aktiviteter.

Det skal ikke benyttes vaskemaskiner, tørketromler eller andre støyende maskiner i tidsrommet kl. 23.00 til 07.00.

Det bør bare benyttes kondensørketrommel.

Oppusningsarbeider som medfører støy, bes begrenset til tidsrommet 07.00 – 20.00 på hverdager, og mellom 10.00 – 18.00 på lørdager. Søndager og helligdager skal det være stille.

Skader og forsikring

Ved et plutselig rørbrudd skal stoppekranen straks stenges, og rørlegger tilkalles.

Meld straks fra til styret hvis det oppdages skader i leiligheten.

Meld fra til styret hvis det oppdages skadedyr i leiligheten.

Sørg for å holde luftekanaler åpne for å unngå lukt og fuktskader.

Sameiet har felles forsikring for skader på bygning og fastmontert utstyr. Denne forsikringen dekker blant annet skader som forårsakes av en plutselig og uforutsett hendelse. Når skader oppstår er man forpliktet til å begrense skadeomfanget.

Bruk av verandaer

Verandaer må ikke benyttes til lagring av personlige gjenstander eller søppel.

Det er lov å grille på verandaene, men bare gass eller elektrisk grill er tillatt. Det er viktig å ta hensyn til de andre beboerne. Det er videre viktig at de branntekniske forholdene blir ivarettatt på en sikker måte. Det anbefales at et brannslukningsapparat er lett tilgjengelig ved grilling.

Brannvern

Sykler, barnevogner, sportsutstyr, leker og andre ting må ikke plasseres i trappeoppgangene, men i egne boder eller på anviste plasser.

Brennbart materiale skal ikke oppbevares i rømningsveiene (fellesarealer, trappeoppganger eller trapper) eller i garasjen.

Alle seksjoner må ha tilstrekkelig med brannvarslere og slukningsutstyr. Det er seksjonseiers ansvar å vedlikeholde dette.

Søppel

Søppelhåndteringen følger reglene til Stavanger kommune. Vi viser til eget skriv om dette.

Dyrehold

Dersom noen ønsker å holde kjæledyr, må dette godkjennes av styret på forhånd.

Garasje – parkering

Alle leilighetene i sameiet har en tilhørende garasjeplass. Dette er en oppstillingsplass for biler, eventuelt motorsykler, og skal ikke brukes som mekanisk verksted.

Hjulskifte er tillatt i garasjen, men ikke bilvask.

Brannslangen som er montert i garasjen er montert for brannslukning, og bare det.

Alle beboere har ansvar for at dørene til garasjen er forsvarlig låst til enhver tid.

Det er strømuttak ved alle parkeringsplassene i garasjen, til bruk for støvsugning eller

liknende. Dersom en ønsker disse brukt til motorvarmer/kupevarmer må styret informeres.

Det er kun anledning til å lade el-biler i garasjen via de monterte boksene. Disse kan bare benyttes av den som bruker plassen de er monterte på.

De gamle kontaktene på veggen, må ikke nyttes til el-bil lading. De er ikke dimensjonerte for dette.

Det er forbudt å parkere kjøretøy på de «åpne» plassene som finnes inn av Opheimsgata og Hjelmelandsgata. Disse plassene er beregnet til f. eks utrykningskjøretøy

Sykkelparkering

Sameiet har en egen bod for sykkelparkering. Viktig at denne også alltid er låst. Gjester med sykkel oppfordres til å parkere syklene i skuret ved sykkelparkeringen.

Diverse

Utvendig montering av fliser, markiser eller liknende, som medfører en endring av fasaden, kan ikke gjøres uten styrets tillatelse.

Skader/feil på bygninger eller utstyr i sameiet rapporteres umiddelbart til styret.

Endring av husordensreglene

Årsmøtet vedtar endring av husordensreglene med alminnelig flertall.

1. Ordensregler vedtatt på generalforsamling 2001
2. Revidert og vedtatt på generalforsamling 2003
3. Revidert og vedtatt på generalforsamling 2014
4. Revider av styreleder 2016 (Kun el-bil lading)
5. Revidert av styreleder 2019 (Kun el -bil lading)
6. Revidert og vedtatt på årsmøte 2025

Vedtekter for Sameiet Svithuntunet

Vedtektene er fastsatt etter bestemmelsene i Lov om eierseksjoner av 16.06.2017. Trådt i kraft 01.01.2018

KAP. 1 NAVN OG FORMÅL

§ 1-1 Navn

Sameiets navn er Svithuntunet. Sameiet består av 30 boligseksjoner i eiendommen grn. 55, bnr. 1091 i Stavanger Kommune i henhold til oppdelingssøknad datert 31.10.2000. Tinglyst den 08.12.2000.

§ 1-2 Formål

Formålet med sameiet er å:

1. Ivareta driften av sameiet.
2. Administrere bruk og vedlikehold av fellesanlegg og fellesareal.
3. Ivareta alle andre saker av felles interesse.

I tilfelle tvil om en sak er av felles interesse, avgjøres spørsmålet med alminnelig flertall på sameiets årsmøte.

KAP. 2 RÅDERETT

§ 2-1 Fysisk råderett

Den enkelte seksjonseier har enerett til å bruke sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealene til det de er ment til eller vanligvis brukes til, men også til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte å gi samtykke dersom det foreligger saklig grunn for det.

Bruksenheten må ikke nyttes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte. Fellesarealene må heller ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk som er avtalt eller forutsatt.

§ 2-2 Rettslig råderett

Den enkelte seksjonseier har full rettslig råderett over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet og eierseksjonloven (§ 24). Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin seksjon.

§ 2-3 Godkjenning av seksjonseiere og leietakere

Styret skal godkjenne en nye seksjonseiere og leietakere av en seksjon.

Godkjenning kan bare nektes når det foreligger saklig grunn til det.

Leieboere skal ved innflytning signere på at de har lest husordensreglene.

Det kan kun leies ut garasjeplass til beboere av Sameiet.

ÅRSMØTET

§ 3-1 Ordinært årsmøte - mandat og innkalling

Årsmøtet er sameiets øverste organ. Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgangen av juni måned.

Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker til behandling på årsmøtet.

Styret innkaller skriftlig til ordinært årsmøte med et varsel på minst 8 og høyst 20 dager. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt dagsorden, herunder forslag som skal behandles på møtet. Med innkallingen skal også følge styrets årsberetning med revidert regnskap.

For at forslag som krever to tredjedels flertall eller mer skal kunne behandles på årsmøtet, må hovedinnholdet i forslaget være beskrevet i innkallingen.

§ 3-2 Ekstraordinært årsmøte

Ekstraordinært årsmøte holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere, som til sammen har en tiendedel av stemmene, skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Styret innkaller skriftlig til ekstraordinært årsmøte med minst 8 og høyst 20 dagers varsel. Dersom det er nødvendig kan det ekstraordinære års møtet innkalles med en frist på 3 dager. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet og de saker som skal behandles. Hovedinnholdet i forslagene må være beskrevet for at disse skal kunne behandles.

§ 3-3 Stemmerett - fullmakt

Alle seksjonseierne har rett til å delta på årsmøtet med forslags-,tale- og stemmerett. Ektefelle, samboer eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og til å uttale seg. Seksjonseierne har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten anses å gjelde på førstkommende årsmøte med mindre det fremgår at noe annet er ment. Fullmakten kan når som helst trekkes tilbake.

§ 3-4 Oppgaver og arbeidsform

På det ordinære årsmøtet skal disse sakene behandles:

1. årsberetning fra styret
2. behandling og eventuelt godkjenning av årsregnskapet for foregående kalenderår
3. godtgjørelse til styret og revisor
4. valg av styremedlemmer
5. andre saker som er nevnt i innkallingen

Det ekstraordinære årsmøtet skal bare behandle saker som er nevnt i innkallingen til møtet.

Årsmøtet ledes av styrets leder med mindre årsmøtet velger en annen møteleder som ikke behøver å være seksjonseier.

Møtelederens har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles og alle beslutninger som treffes på årsmøtet. Protokollen underskrives av møtelederen og minst en av de tilstedeværende seksjonseierne som er valgt på årsmøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

§ 3-5 Stemmeregler - ugildhet

Med mindre annet bestemmes i lov om eierseksjoner eller nedenfor, treffes alle beslutninger med alminnelig flertall i forhold til de avgitte stemmene. Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

Det kreves 2/3 flertall av de avgitte stemmer til vedtak om:

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenhet,
- c) salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap.
- d) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom, som går ut over vanlig forvaltning,
- e) samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål eller omvendt,
- f) samtykke til reseksjonering som nevnt i § 20 annet ledd annet punktum i lov om eierseksjoner,

- g) tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5 prosent av de årlige fellesutgiftene,
- h) endring av vedtektene.

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av Sameiets karakter krever tilslutning fra alle sameierne. Likeledes vedtak om oppløsning av sameiet.

STYRET

§ 4-1 Styrets sammensetning

Sameiet skal ha et styre som velges av seksjonseierne på årsmøtet. Styret skal bestå av 3 medlemmer med 2 varamedlemmer. Ett av medlemmene skal være leder. Styrets leder velges særskilt. Styret velger innen sin midte en nestleder.

Styremedlemmer velges for to år. Vara medlemmer velges for ett år. Tjenestetiden opphører ved avslutningen av det ordinære årsmøtet i det året tjenestetiden utløper. Styremedlemmene kan gjenvelges.

§ 4-2 Styrets virksomhet

Styremøtet ledes av styrets leder, eller i dennes fravær av styrets nestleder. Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers stå for forvaltningen av sameiernes felles anliggender i samsvar med lov, Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

Vedtekter og beslutninger fattet av årsmøtet.

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

Det hører inn under styrets oppgave å ansette, si opp og avskjedige forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres godtgjørelse og føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter.

I felles anliggender representerer styret seksjonseierne og forplikter dem med underskrift av styrets leder og ett styremedlem i fellesskap.(§60)

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Den skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmer.

§ 4-3 Stemmeregler - ugildhet

Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av medlemmene er til stede. Beslutninger treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget.

Et styremedlem eller en forretningsfører kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

§ 4-4 Revisor

Sameiet skal ha revisor.

Når sameiet har 21 eller flere seksjoner skal det ha statsautorisert eller registrert revisor.

BATE sin revisor godkjennes på sameiermøtet.

ANDRE BESTEMMELSER

§ 5-1 Fellesutgifter

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken.

Den enkelte seksjonseier skal innbetale et akontobeløp som fastsettes av seksjonseierne på årsmøtet eller av styret. Beløpet innbetales forskuddsvis hver måned til dekning av felleskostnadene. Det kan fastsettes at det også skal innbetales til et vedlikeholdsfond. Størrelsen på dette bestemmes av styret.

Den enkelte seksjonseieren hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameiebrøk (§30)

De andre seksjonseierne har panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. (§31)

§ 5-2 Innvendig vedlikehold

Seksjonseierne er forpliktet til å rette seg etter sameiets vedtekter og vedtak fattet av årsmøtet og styret. Seksjonseierne skal delta i alminnelig vedlikehold av bygninger, hage og anlegg. Gjøres ikke dette, kan styret få dette besørget for huseiernes regning.

Seksjonseierne plikter å vedlikeholde sin bruksenhet. Den enkelte er ansvarlig for alt utstyr i sin bruksenhet.

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som:

- Inventar
- Utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- Apparater, for eksempel brannslukningsapparat
- Skap, benker, innvendige dører med karmer
- Listverk, skillevegger, tapet
- Gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- Vegg, gulv- og himlingsplater
- Rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- Vinduer og ytterdører. (Gjelder ikke utskiftning)
- Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås
- Holde avløpsrør åpne fram til fellesledning.

Utskiftninger av ytterdører, sluk og vinduer er Sameiets ansvar. Dersom det foreligger slurv eller hærverk på dette kan styret kreve egenandel. (§32)

Eierskifte: Ny eier får de samme plikter. Dette gjelder selv om det var den forrige eier som skulle utført vedlikehold.

§ 5-3 Vedlikehold og utbedring av fellesarealer

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig vedlike.

§ 5-4 Vedlikeholdsfond

Årsmøtet kan beslutte å opprette et fond til dekning av påregnelige fremtidige vedlikeholdsutgifter. De beløp seksjonseierne skal innbetale til fondet innkreves sammen med det månedlige akonto beløp for dekning av sameiets utgifter.

§ 5-5 Husordensregler

Årsmøtet kan med alminnelig flertall fastsette husordensregler. Selv om det fastsettes forbud mot dyrehold, kan bruker av seksjonen holde dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

§ 5-6 Pålegg om salg

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens (§ 38)

§ 5-7 Fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

Medfører seksjonseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er seksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven. (§39)

§ 5-8 Eierseksjonsloven

Lov om eierseksjoner av 16.06.2017 kommer til anvendelse så fremt intet annet er fastsatt i ovennevnte vedtekter. (Sist endret i ordinært sameiermøte 2018)

Stavanger 16.03.2018. Revidert i hht Lov om Eierseksjoner Rev. 01.01.2018

NOTATER

[illegible]

Forbrukerinformasjon:

Trygg bolighandel med nye regler fra 1. januar 2022

Her er kortversjonen av det du må vite! Reglene gjelder for boliger som selges (bud som aksepteres) fra 1. januar 2022.

Denne informasjonen er laget av forbrukerorganisasjonen Huseierne, Forbrukerrådet, Norsk takst, Norges Eiendomsmeglerforbund og EiendomNorge.

Kort om de nye reglene fra 1. januar 2022

Fra 1. januar 2022 endres reglene i avhendingsloven om kjøp og salg av brukt bolig.

Selger kan ikke ta generelle forbehold om tilstanden ved salg til forbrukerkjøpere. Boliger og fritidsboliger kan ikke selges «som den er» til forbrukere.

Det stilles da strengere krav til informasjonen fra selger. Selger må fremdeles opplyse om alle kjente forhold ved boligen, og opplysningene skal være korrekte. I tillegg bør selger innhente en ny type tilstandsrapport som vil gi kjøper mer og bedre opplysninger om boligen.

Fra 1. januar 2022 gjelder også en helt ny forskrift til avhendingsloven om tilstandsrapporter. Denne setter strenge krav til både innholdet i og utførelse av tilstandsrapporter.

Endringene i avhendingsloven og den nye forskriften skal sammen stimulere til at mer og bedre informasjon foreligger om boligene før salg. Jo mer som er avklart om tilstanden i forkant, desto mindre rom blir det for skuffelser og konflikter senere.

Det er i både selgers og kjøpers interesse at bolighandelen er så trygg som mulig. Kjøper må få vite hva han kjøper, og selger må kunne legge salget bak seg uten stor risiko for krav i etterkant.

Hovedpunkter og råd om de nye reglene:

- Selger anbefales å få laget en tilstandsrapport som oppfyller kravene i forskriften om tilstandsrapporter – en «godkjent tilstandsrapport»
- Det som er tydelig beskrevet i en slik tilstandsrapport eller andre salgsdokumenter blir kjøpers ansvar. Dette gjelder selv om kjøper ikke har lest dokumentene. Kjøper må derfor lese rapporten og alle andre salgsdokumenter godt.
- Boligen skal også vurderes ut fra blant annet type, alder og synlige tilstand. Det vil si at kjøper kan ha mindre forventninger til eldre boliger enn til nye boliger. Det kan være skader eller feil som ikke er beskrevet, men som selger likevel ikke kan holdes ansvarlig for.
- Kjøper må selv dekke tap og kostnader opp til 10 000 kroner. Dette er en slags egenandel (egenrisiko) for kjøper der selger er ansvarlig. Denne beløpsgrensen får altså bare betydning for utmåling av prisavslag eller erstatning dersom eiendommens tilstand ikke tilsvarer det som følger av avtalen.

Hva må du passe på som selger og kjøper? Les mer på neste side!



Hva må du passe på som selger?

- Gi god og riktig informasjon!
- Sørge for å dokumentere boligens tilstand med en godkjent tilstandsrapport.
- Fylle ut egenerklæringen etter beste evne. Egenerklæringen er et viktig grunnlag for den bygningskyndiges videre undersøkelser og vurderinger, og for boligselgerforsikring om du ønsker det.
- Feil eller mangelfull utfylling av egenerklæringen kan medføre ansvar for deg i form av regress eller avkortning av eventuell boligselgerforsikring.
- Lese grundig igjennom tilstandsrapporten og salgsoppgaven for å sjekke at det ikke er feil eller misforståelser. Avhendingsloven og forskriften om tilstandsrapporter krever at opplysninger skal gis i klart og tydelig språk!
- Hvis du er usikker på om noe er relevant, eller om informasjonen er tilstrekkelig, bør du ta det opp med eiendomsmegler og den bygningskyndige – før informasjonen blir publisert!
- Jo mer du opplyser, jo mindre risiko er det for at kjøper vil klage til deg etter salget. Spør hvis du lurer på noe – før informasjonen blir publisert!

Hva må du passe på som kjøper?

- Lese tilstandsrapport, eiendomsmeglers beskrivelse i salgsprospekteten og selgers egenerklæring nøye.
- Du kan ikke klage på forhold som du har fått opplysninger om i tilstandsrapporten, i salgsoppgaven eller på andre måter.
- Se på tilstandsgrad og anslått utbedringskostnad for å danne deg et bilde av hva du må regne med av kostnader og eventuelle arbeider på boligen fremover. Husk at en anslått kostnad ikke er det samme som faktisk kostnad. Merk også at anslått utbedringskostnad bare er utbedring av konkrete avvik, etter den standarden som boligen har. Oppgradering til dagens standard kan koste mer. For eksempel å bytte fra gulvbelegg til parkett eller å etterisolere for bedre energibesparelse.
- Husk: Å kjøpe en brukt bolig er ikke det samme som å kjøpe en ny bolig. Gjør en vurdering av boligens alder, tilstand og type. I en eldre bolig, kan det være avvik som ikke er beskrevet, men som du ikke kan klage på til selger.

Den viktige tilstandsrapporten

En tilstandsrapport beskriver boligens tilstand samt skader eller avvik som den bygningssakkyndige har funnet ved sin undersøkelse. Den bygningssakkyndige vurderer

boligen ut fra hva som kan forventes av en bygning på samme alder og type. Vurderingen gjøres i hovedsak opp mot hvordan det var vanlig å bygge og de reglene som gjaldt da boligen

ble oppført. Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje og forringelse etter normal bruk, vil sjelden være noe du som kjøper kan klage på.

Hva inneholder den nye tilstandsrapporten?

Tilstandsrapporten beskriver bygningsdeler og rom etter kravene i forskriften om tilstandsrapport.

Noen bygningsdeler og rom omfattes ikke av minimumskravet til hva en tilstandsrapport skal inneholde. Dette gjelder blant annet tilleggsbygg slik som garasje og andre frittstående bygninger, støttemurer, etasjeskiller og utvendige trapper.

Som selger kan du be om at disse vurderes av den bygningssakkyndige og tas med i tilstandsrapporten. Slik får du formidlet relevant informasjon til kjøper på en trygg måte. Det gir deg som selger lavere risiko for å motta klage og krav fra kjøper.

NB: Dersom du tror boligen din først vil bli solgt etter 1. januar 2022, anbefaler vi at du innhenter en tilstandsrapport som tilfredsstiller de nye kravene.

Vite mer? Les her!

[Huseierne.no/boligsalg](https://huseierne.no/boligsalg)

[Norsktakst.no](https://norsktakst.no)

[NEEno](https://neeno.no)

[Forbrukerrådet.no](https://forbrukerradet.no)

[EiendomNorge.no](https://eiendomnorge.no)



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

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

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

- 7. KJØKKENINNREDNING** medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
- 8. MARKISER, PERSIENNER** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
- 9. AVTREKKSIFTER** 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, krokhangte 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/avgrenskingskabel 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.

Boligkjøperforsikring

Hvis din nye bolig har skjulte feil kan dette koste deg både tid og penger.

Dine fordeler

- Unngå bekymring og stress
- Spar verdifull tid
- Få advokatkostnadene dekket

Med vår boligkjøperforsikring er du i trygge hender hvis du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt. Forsikringen gir deg tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. De står klare til å hjelpe deg i fem år etter overtagelse – uten at du trenger å bekymre deg for egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Få hjelpen du trenger!

- **Når:** Du kjøper forsikringen når du kjøper en brukt bolig. Da gjelder avhendingsloven.
- **Hvor:** Hos eiendomsmegler senest ved kontraktsmøte.
- **Hvordan:** Krysses av i kjøpekontrakten. Forsikringsbevis og vilkår sendes per e-post.

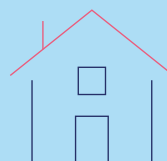
Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB.

*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 8 900
Seksjonert eiendom/ aksjebolig:	kr 11 900
Enebolig/fritid/tomt:	kr 17 900



soderbergpartners.no/eiendom

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

BUD PÅ HJEMMET

Oppdragsnummer: 22-0170/25

Adresse: Hjelmelandsgata 9, 4012 STAVANGER, gnr. 55,
bnr. 1091, snr. 26 i Stavanger kommune.

Kontaktperson: Aina Trovåg

Tlf: 98809072

Epost: at@notar.no

Salgsoppgavedato: 08.01.2026

Navn på budgiver: _____

Fødselsnummer: _____

Adresse: _____

Postnummer./Sted: _____

Telefon, privat: _____

Telefon, arbeid: _____

Navn på budgiver: _____

Fødselsnummer: _____

Adresse: _____

Postnummer./Sted: _____

Telefon, privat: _____

Telefon, arbeid: _____

E-mail: _____

E-mail: _____

Gir herved bindende bud på overnevnte eiendom på kr: _____ kroner: _____

Omkostninger i henhold til salgsoppgaven kommer i tillegg (Med blokkbokstaver)

Eventuelle forbehold/andre betingelser: _____

Ønsket overtakelsestidspunkt: _____

Budet gjelder til og med den: _____ kl: _____

(Budet er bindende til kl 16.00 neste virkedag desom budgiver ikke har angitt annen akseptfrist)

FINANSIERING

Långiver: _____

Kontaktperson: _____

Bank: _____

Tlf: _____

Egenkapital kr: _____

Salg av eiendom, adr.: _____

☐

Jeg/vi er fysisk(e) person(er) som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg. Undertegnende er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning. Budet er avgitt i henhold til de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgave. Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre ved inngivelse/endring av bud og/eller vilkår.

Sted/dato: _____

Sted/dato: _____

Budgivers underskrift: _____

Budgivers underskrift: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON



Følg budrunden live!

Vi gir deg muligheten til å følge budrunden minutt for minutt på vår hjemmeside.

WWW.NOTAR.NO/LIVE-BUDGIVNING/