

Hunsteinstien 27

HUNDEVÅG

notar



Prisantydning Kr. 5 250 000,- Boligtype Vert.delt tomannsbolig BRA-i/BRA Total 179/179 kvm
Megler Rizwan Malik Tlf 913 29 949

NOTAR.NO

notar



Hunsteinstien 27

Innholdsrik vert.delt bolig - 4 soverom - 2 bad -
Barnevennlig område

Adresse	Hunsteinstien 27 4083 HUNDVÅG
Prisantydning	Kr 5 250 000,-
Omkostninger	Kr 150 240,-
Totalpris	Kr 5 400 240,-
BRA-i/BRA Total	179/179 m ²
Eierform	Eiet
Boligtype	Halvpart vert.delt
tomannsbolig	
Byggeår	1995
Soverom	4

Notar ved eiendomsmegler Rizwan Malik har gleden av å presentere en innholdsrik bolig beliggende i et meget attraktivt område på Hundvåg. Denne boligen har 360° Virtuell visning, trykk på linken for en bedre opplevelse. Boligen har i første etasje en romslig entre/gang, flislagt bad med varmekabler, lys og romslig stue med god plass til spisebord og utgang til en solrik terrasse og hage. Praktisk kjøkken med god skaplass og integrert koketopp, stekeovn og micro. I boligens andre etasje har vi 4 gode soverom, herav ett med balkong, flislagt bad, bod og koffertloft. Det er innredet hybel i kjeller men det er ikke søkt om bruksendring, på byggetegninger er det kun en uinnredet kjeller. Det er tilgang til Lyse Altibox og Telia, belegningsstein i gårdsrom, carport. Velkommen til visning!

Notar Stavanger Park

Auglendsveien 14
4019 STAVANGER



Rizwan Malik

Eiendomsmegler
913 29 949 / malik@notar.no



Innhold

Om boligen	3
Ditt nye nabolag	12
Nøkkelinformasjon	13
Vedlegg	32
Budgivning	88

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





Stue



Kjøkken



Stue



Kjøkken



Bad 1etg.



Soverom



Bad 1etg.



Soverom



Soverom



Soverom



Soverom



Bad 2 etg.

Ditt nye nabolag

BELIGGENHET

Hunsteinstien 27 har en attraktiv beliggenhet med kort vei til skole, barnehage, Kiwi, lekeplass i behagelig avstand. Det er gode bussforbindelser til sentrum og Forus. På Hundvåg har man fantastiske omgivelser med flere badeplasser, turområder langs sjøen og Trollskogen.

ADKOMST

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



Nøkkelinformasjon

EIENDOMMEN

ADRESSE

Hunsteinstien 27, 4083 HUNDVÅG

OPPDRAGSNUMMER

22-0052/26

SELGER

Naveed Ashraf

MATRIKSEL

Gårdsnummer 7, bruksnummer 1246, , ideell andel 1/1.
i Stavanger kommune.

EIEFORM

Eiet

BOLIGTYPE

Halvpart vert.delt tomannsbolig

ENERGIKLASSE

D

INFO ENERGIKLASSE

Energimerket beskriver hvor energieffektivt bygget er, og hvilke energikilder som er brukt i bygget. Energimerket består av to deler: en energikarakter og en oppvarmingskarakter. Til sammen forteller de om energistandarden i boligen din.

Energikarakteren sier noe om energistandarden til bygningen og dermed noe om forventet forbruk av energi. Skalaen går fra A som er best til G som er dårligst.

Oppvarmingskarakteren blir angitt ut fra hvor stor andel av energien som kommer fra ikke fornybare energikilder, slik som olje eller gass, eller fra elektrisitet. Et bygg som bare har panelovner får derfor en dårlig oppvarmingskarakter. Karakteren er en fargeskala fra rød til grønn, hvor grønn er best. En grønn karakter betyr at du bruker bioenergi eller annen ny fornybar energi. Bruk av ved, varmepumpe, sol og fjernvarme gir god oppvarmingskarakter.

Full energiattest følger vedlagt i prospekt.

STRØMFORBRUK

Selger har avtale om Norgespris.

Det gir en fast strømpris, 40 øre per kilowatttime (ekskl. mva). Avtalen er knyttet til målepunktet (boligen), og ikke personen (selger), og vil dermed følge boligen. Avtalen er med bindingstid. Utgangspunktet er at avtalen vil gjelde ut kalenderåret, likevel slik at første periode vil være fra 1. oktober 2025 til 31. desember 2026.

TOMT

Eiet tomt på 358 kvm.

BESKRIVELSE AV TOMT

Eiet tomt som er bebyggt, terrasse, hage, belegningsstein i gårdsrom.

TAKST

Tilstandsrapport datert 14.04.2026, utført av Teft Eiendom AS.

BYGGEÅR

1995

BYGGEMÅTE

TOMANNSBOLIG

Utvendig:

Taktekking: Siden taket (takkonstruksjon, undertak, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakken, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Kontrollen er kun utført fra bakkenivå, og det er derfor ikke foretatt kontroll av alle beslag og overganger.

Nedløp og beslag: Takrenner og nedløp i plast en forventet levetid på 20 - 30 år.

Veggkonstruksjon: Stående og liggende bordkledning. Yttervegger med bindingsverk bygget etter standard fra byggeår og vil ikke ha samme tetthet og tykkelse på isolasjon som dagens standard. MERKNAD Trekledning har en forventet tid for utskifting på 20 - 50 år. Forventet levetid på kledning kan variere etter klima og tidligere utført vedlikehold.

Takkonstruksjon/Loft: Saltak av trekonstruksjoner med prefabrikkerte takstoler, visuelt undersøkt fra bakkeplan og kontrollert på loft. Konstruksjonen fremstår stabil på befaringsdagen. Det ble ikke avdekket vesentlige nedbøyninger eller synlige svekkelser ved konstruksjonen.

Dører: Tredører/aluminiumsdører har en forventet tid for utskifting på. Kort/middels/lang - 20/30/40 år. Normaltid for justering av dører 2 - 8 år. På grunn av alder må det påregnes tilsvarende redusert forventet brukstid.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Terrasse/platting på bakke er bygget i trekonstruksjoner, dekket med terrassebord i trevirke.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 1: Balkong med tilkomst fra soverom 2 etasje. Oppført med søyler/drager/bjelkelag, dekket med terrassebord i trevirke.

Innvendig:

Etasjeskille/gulv mot grunn: I kjeller er det registrert en høydeforskjell på 7 mm i stue/gang. I 1 etasje er det en høydeforskjell på 12 mm.

Pipe og ildsted: Ildsted er ikke montert.

Rom Under Terreng: På-forede vegger mot terreng har feil byggemåte med bruk av plastfolie som damp-sperre. Dette øker risikoen for magasinerings av fukt inne i konstruksjonen med påfølgende fare for en utvikling av skader.

Det orienteres at innredete rom under terreng har større risiko for skjulte feil og mangler enn øvrige etasjer, våtrom mot yttervegg er særlig utsatt.

Tomteforhold:

Byggegrunn: Nedgravd fundament er ikke synlig for inspeksjon. Grunnforholdene er ikke dokumentert. Fundamenteringen er ikke vurdert da den ligger under bakkenivå.

Fuktsikring og drenering: Vurderingen er foretatt med utgangspunkt i elementets etableringsår og en skal være oppmerksom på at drenering også er en bygningsdel som har en naturlig aldrings-messig slitasje med en normal levetid. Videre den begrensning at selve dreneringen ligger under bakkenivå og er ikke tilgjengelig for inspeksjon. På bakgrunn av dette forutsettes det at dreneringens utførelse er i.h.t. gjeldende anvisninger.

MERKNAD

Drenssystem med drensledninger har en forventet brukstid på 20 - 60 år. Det anbefales drensledning spyles med intervall på 1 - 5 år eventuelt kontrolleres med kamera.

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

Forstøtningsmurer: Forstøtningsmur oppført med lødd stein.

Terrangforhold: På baksiden av boligen heller terrenget mot boligen. Overflatevann bør ledes bort så raskt som mulig for å unngå unødige fuktbelastninger på utvendig fuktsikring og drenering. Ideelt sett bør det være god helling vekk fra husets grunnmur i en avstand på ca. 3 meter.

ANNET

Felles car-port med saltak tekket med shingel. Det gjøres oppmerksom på at tekking har overgått sin forventet brukstid.

SAMMENDRAG SELGERS EGENERKLÆRING

Selger ønsker å trekke frem følgende i sin egenerklæring:

Det var lekkasje under dusjen første etasje som er utbedret. Det er sprekk i flisene på gulvet i badet i andre etasje.

Det var der når vi tok over. Har ikke utbedret det. Vi unngår å søle vann der.

Det er utført arbeid på bad. Arbeid utført av ufaglært/egeninnsats/dugnad. Fikk hjelp til å tette igjen og legge ny flis i 2022.

Tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet. Arbeidet ble utført privat av en fagperson.

Det var en lekkasje i utekran kjeller i 2021. Tettet igjen og byttet kranen. Arbeid utført av RM VVS.

Det var vannskader nederst i vinduet i badet oppe. Det ble utbedret.

Det elektriske anlegget har hatt avvik etter DLE tilsyn. Avvikene er utbedret av registrert Elektro virksomhet.

Arbeid utført av Madland Elektro.

DLE kontroll i 2025, utført av Madland Elektro.

Kjeller var uinnredet når vi tok over. Vi innredet den med rom, bad, kjøkken. Det er ikke meldt inn til kommunen.

Radonmåling i 2025, verdi 168.

Måling viste høyere radon nivå i soverom sammenlignet med de andre rommene i kjelleren. Fikk installert en elektrisk filter ventilasjon av godkjent firma.

REGULERINGS- OG AREALPLANER

Eiendommen er regulert til bolig, området er regulert til bolig, lekeplass, grøntareal, butikk, barnehage, skole.

I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN 1511 FOR HUNDVÅG RING, HUNDVÅG RING ØST TIL HUSABØVEIEN OG TILTAK LANGS HUSABØVEIEN

Datert 21.04.1996. Stadfestet av bystyret 30.09.1996.

Plan 1247B1. Bestemmelser til bebyggelsesplan for Hunstein, gnr.7, bnr. 26

- Delfelt II innenfor reguleringsplan 1247 Datert 08.05.1994 - Justert 20.06.1994

Vedtatt av kommunalstyret for byutvikling 27.10.1994 i medhold av plan- og bygningsloven § 28-2

OPPVARMING

Elektrisk. Pipe men ikke montert ildsted.

Varmekilder, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper, 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.

Panelovner på soverom følger ikke med.

TV/INTERNETT/BREDBÅND

Tilgang til Lyse og Telia.

PARKERINGSFORHOLD

Carport felles med naboen.

VEI/VANN/KLOAKK

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

BEBYGGELSE

Området er bebygget med eneboliger, tomannsboliger og leiligheter.

ADGANG TIL UMLEIE

Eiendommens hoveddel kan leies ut i sin helhet.

Innredet underetasjen er ikke byggmeldt. Utleie av hybel, som en del av hovedboligen, forutsetter at rommet er godkjent av kommunen til varig opphold, i dette tilfellet er ikke rommene i underetasje byggmeldt og godkjent. Hele underetasje er boder, kommunen kan kreve tilbakeføring til boder. Kjøper overtar risiko og konsekvens for eventuelle pålegg fra kommunen. De som kan ha interesse av å leie ut, oppfordres til å undersøke hvilke formelle og bygningsmessige krav som må oppfylles for å få godkjenning, dersom ikke rommet fremgår av bygningstegninger som rom for varig opphold. Slike opplysninger kan normalt skaffes ved henvendelse til kommunen.

FERDIGATTEST/MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Midlertidig brukstillatelse datert 07.12.1995.

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger, hele underetasje er boder, kommunen kan kreve tilbakeføring til boder. Kjøper overtar risiko og konsekvens for eventuelle pålegg fra kommunen. De som kan ha interesse av å leie ut, oppfordres til å undersøke hvilke formelle og bygningsmessige krav som må oppfylles for å få godkjenning, dersom ikke rommet fremgår av bygningstegninger som rom for varig opphold. Slike opplysninger kan normalt skaffes ved henvendelse til kommunen.

RADONMÅLING

Eier er ansvarlig for at utleiedel har forsvarlige radonverdier. I normalt tilfeller er det kun nødvendig å måle radon i leiligheter med bakkekontakt, samt etasjen over. Leietaker kan kreve radonmåling hvis dette ikke foreligger.

Måling i underetasjen viste høyere radon nivå i soverom sammenlignet med de andre rommene i kjelleren. Fikk installert en elektrisk filter ventilasjon av godkjent firma.

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

1.etg. Entre, gang, bad, kjøkken, stue med utgang til terrasse og hage.

2.etg. Gang, 4 soverom herav ett med balkong, bad, bod, koffertloft.

U.etg. Entre, gang, kjøkken, bad, stue, bod, bod.

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger. Underetasjen er innredet med 2 soverom, stue, kjøkken og bad, det er ikke søkt om bruksendring fra boder til oppholdsareal og utleie ansees som ulovlig. Kommunen kan kreve tilbakeføring til boder. Kjøper overtar risiko og konsekvens for eventuelle pålegg fra kommunen.

STANDARD

Sammendrag av boligens tilstandsgrader:

TG2

Taktekking

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak. Tilstanden til tekking, takstein, lekter, underlagspapp og beslag vurderes ut fra alder og forventet gjenstående levetid. TG 2 gis på grunnlag av normal slitasje og at mer enn halvparten av forventet brukstid for tettesjiktet er oppbrukt.

Det er registrert mosegroing på taket, noe som reduserer levetiden på tekkingen.

Forventet levetid for tegltakstein er 10–50 år, ved omlegging 50–80 år. Utvendige beslag har en forventet levetid på 15–35 år.

Konsekvens/tiltak: Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Begroing, mose og lav bør fjernes uten å skade tekkingen for å forlenge levetiden på taket. Det anbefales å gjennomføre årlig kontroll av taktekking og halvårlig rens av nedløpsrør for å oppdage eventuelle skader eller tette avløp tidlig. Skadet takstein må byttes ut for å hindre lekkasje og påfølgende skade.

Veggkonstruksjon

Spredte fukt- og råteskader er observert.

På enkelte steder er det liten avstand mellom ytterkledning og bakke (TG 2). Redusert lufting vil gi redusert forventet brukstid på kledningen, og dette øker risikoen for råte- og fuktskader på både kledning og bakvegg.

Lusing/musebånd i nedre kant av konstruksjonen er ikke montert i nedre del av kledningen.

Konsekvens/tiltak: Dårlig kledning bør skiftes ut for å hindre videre utvikling av råte- og fuktskader, samt for å beskytte bakvegg og konstruksjon.

Det anbefales å etablere musebånd eller tilsvarende tetting bak hele kledningen for å forhindre at mus og gnagere får tilgang til veggkonstruksjonen, noe som kan føre til skader og luktp problemer.

Avstanden mellom bakke og ytterkledning bør økes for å redusere risikoen for fuktskader og forlenge levetiden på kledningen.

Takkonstruksjon/Loft

Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen. Det er påvist avvik rundt gjennomføringer i takflaten. Det mangler inndekning rundt gjennomføringen til takhatt, noe som medfører risiko for inntrenging av vann ved ugunstige værforhold. Taket er luftet med papp-skuffer mellom sperrene, i henhold til byggemåte fra byggeåret. Enkelte steder er det ikke etablert luftespalte mellom isolasjon og undertak.

Konsekvens/tiltak: Lokal utbedring bør utføres. Lufting/ventilering bør forbedres. Det bør etableres korrekt inndekning rundt gjennomføringen til takhatt for å hindre vanninntrenging og følgeskader på takkonstruksjonen.

For å redusere risikoen forbundet med denne konstruksjonen, bør følgende vurderes: Etablere luftespalte: Om mulig, skape en luftespalte på minimum 5 cm mellom isolasjon og sutak. Sikre god ventilasjon på loftet eller i takkonstruksjonen. Sørg for at dampspærren på den varme siden er intakt og uten hull.

Vinduer

Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke. Det er påvist avvik rundt innsetningsdetaljer. Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket. Vindu fremstår som vær-slitt. Vinduer har nådd over halvparten av forventet funksjonstid. Det vil være større risiko større behov for vedlikehold i tiden som kommer. Vinduer har en forventet tid for utskifting på 20 – 40 år. På grunn av alder må det påregnes tilsvarende redusert forventet brukstid.

Konsekvens/tiltak: Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket. Vinduer må justeres. Det må påregnes noe vedlikehold

og at enkelte vinduer må skiftes ut. Vinduene fremstår som værslitte, og det kan ikke utelukkes at flere vinduer må byttes i nær fremtid.

Utvendig vedlikehold og utbedringer bør vurderes som strakstiltak for å forhindre ytterligere forringelse og redusere risikoen for fuktskader, varmetap og redusert funksjonalitet.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

TG 2 er gitt på grunn av blant annet spredte fukt- og råteskader på rekkverk.

Mark-terrasse er lagt direkte på bakken uten frostsikring, noe som medfører at bevegelser på grunn av tele i bakken må påregnes. Terrassebord har overgått sin forventet brukstid.

Konsekvens/tiltak: Normaltid for reparasjon av balkong/terrasse 15 - 30 år.

Overflater

Gulv er noe slitt enkelte steder. Hekse-sot på vegg i soverom.

Konsekvens/tiltak: Bytte parkett med skade må påregnes/vurderes.

Hekse-sot på vegg i soverom bør fjernes og årsaken utredes, da dette kan indikere utilstrekkelig ventilasjon eller andre forhold som kan påvirke innklimaet negativt.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Stedvis noe knirk.

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

Pipe og ildsted

Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feiluke på pipe. TG 2 pipe og beslag over tak på grunn av alder.

Konsekvens/tiltak: Normaltid for vedlikehold av beslag og pipe over tak. Bom og løs puss hugges ned. Ny puss påføres intervall 20 - 30 år. Montering av takhatt på pipe over tak kan vurderes for å beskytte mot fukt og forlenge levetiden på pipen.

Innvendige trapper

Fremstår med normal slitasje TG 2.

Konsekvens/tiltak: Utbedring/overflatebehandling kan vurderes.

Innvendige dører

Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører. Flere dører fremstår som slitt.

Konsekvens/tiltak: Enkelte dører må justeres. Maling av dører med skade må påregnes.

2 Etasje - Bad - Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Ved fukt-søk i tilstøtende rom er det registrert forhøyede målinger.

Konsekvens/tiltak: Dersom tiltaket ikke utføres er det fare for ytterligere skadeutvikling. Ved hull-taking i vegg i soverom er det registret forhøyede måling. Forhold må ses i sammenheng med utbedring/renovering av bad.

1 Etasje - Kjøkken - Overflater og innredning

Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad. Skade på benkeplate. Noen skapdører henger.

Konsekvens/tiltak: Bytte av kjøkken/benkeplate med skade kan vurderes.

1 Etasje - Kjøkken - Avtrekk

TG 2 settes med bakgrunn av at garantitid er overgått (5 år).

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

Vannledninger

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Forventet levetid armaturer 15 - 25 år. Forventet levetid plast og kobberrør 25 - 75 år. Forventet levetid plast-sluk 25 - 75 år.

Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Mer enn halvparten av forventet brukstid for innvendige vannledninger er passert, noe som øker risikoen for lekkasjer og vannskader. Tiltak bør vurderes for å redusere denne risikoen. På generelt grunnlag anbefales det å etablere eller montere automatisk stoppe-ventil på vannledninger.

Avløpsrør

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger. Forventet levetid for plast-, kobberrør og sluk er 25-75 år.

Lufting av kloakk er ikke isolert på kaldt loft, noe som kan medføre kondensering.

Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Det anbefales at alle vannlåser renses, etterstrammes og kontrolleres jevnlig for å redusere risiko for lekkasjer eller tilstoppinger.

Lufting av kloakk bør isoleres på kaldt loft for å hindre kondensering, som kan føre til fuktskader eller redusert funksjon på avløpssystemet.

Varmtvannstank

Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år. Noe rust-vann på topp av bereder er observert.

Konsekvens/tiltak: En utskifting av bereder som følge av oppnådd alder/over 20 år, er påregnelig i tiden som kommer.

Fuktsikring og drenering

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Konsekvens/tiltak: Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende. Grunnmursplast bør synliggjøres over terreng og festes med topplister for å sikre tilstrekkelig beskyttelse mot fuktinntrengning. Der plasten ikke er synlig, bør den skjøtes og overlappes under terreng for å hindre vanninntrengning i konstruksjonen.

Det anbefales at dreneledningen spyles med intervall på 1-5 år, eller kontrolleres med kamera, for å redusere risikoen for tette rør.

Grunnmur og fundamenter

Grunnmuren har sprekke-dannelser. TG 2 er gitt på grunn av riss/sprekker i mur over vindu og dør til kjeller. Skader på fliser ved inngang.

Konsekvens/tiltak: Det anbefales å overvåke sprekke i grunnmuren over tid for å avdekke eventuell utvikling og tiltak deretter.

Forstøtningsmurer

TG 2 på grunn av enkelte stener er løsnet ved gjennomgang i hekk.

Konsekvens/tiltak: Løse steiner bør festes eller erstattes.

Terrengforhold

Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Konsekvens/tiltak: Det bør foretas terrengjusteringer. Ut fra dagens tilstand vurderes de synlige terreng-forholdene å fungere, men det må påregnes jevnlig kontroll. Ved ansamling av vann mot grunnmur bør terrenget justeres for å unngå risiko for fuktskader på grunnmur. For å lukke avviket bør det foretas terrengjusteringer eller andre drenerende tiltak for å lede overflatevann bort fra enheten.

Utvendige vann- og avløpsledninger

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

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

TG3

Nedløp og beslag

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag. Etter byggteknisk forskriftskrav tilbake til 1969 er det krav til snø-fangere på yttertak.

Konsekvens/tiltak: Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Det bør vurderes å montere snøfangere for å redusere risikoen for personskade og skade på bygningsdeler, kjøretøy og installasjoner ved snø- og isras fra tak.

Aldersslitasje på takrenner, beslag og takhatter medfører redusert økonomisk verdi og økt risiko for lekkasjer eller funksjonssvikt over tid.

Forholdet tilfredsstillende ikke dagens sikkerhetsnivå og kan medføre ansvar for eier ved eventuelle ulykker.

Dører

Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer. Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke. TG 3 på grunn av av fukt/råteskade på terrasse- dør 1 etasje.

Beslag ved terskel til ytterdører er ikke montert TG 2. Dører fremstår ellers som vær-slitt.

Konsekvens/tiltak: Bytte av dør med fukt/råteskade må påregnes i tiden som kommer. Regelmessig vedlikehold og inspeksjon kan forlenge levetiden. Manglende beslag kan føre til fuktskader og redusert levetid på dør og tilstøtende konstruksjoner. Prisoverslag er veiledende; innhent pristilbud fra byggfirma for nøyaktig kostnadsberegning anbefales. (prisoverslag er kun for bytte av en dør).

Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 1

Tekkingen på balkong/terrasse har utettheter. Det er synlige fuktmerker under balkongen. Ved fuktsøk er det registrert forhøyede målinger.

Konsekvens/tiltak: Tekkingen må skiftes/utbedres. Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser for å avdekke omfanget av fuktproblemet, og nødvendige utbedringer av tekking og konstruksjon må utføres for å hindre videre fuktinntrengning.

Konsekvensen av manglende utbedring er økt risiko for råteskader, soppdannelse og forringelse av konstruksjonen under balkongen.

Prisoverslag er sjablongmessig og gjelder for bytte av tekking på balkong. Prisoverslag fra byggfirma anbefales.

Rom Under Terreng

Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt. Det er påvist andre avvik: Det er målt et fuktinnhold i treverk på 29 %, noe som er over grenseverdiene for utvikling av skader.

Ifølge Direktoratet for byggkvalitet skal fuktinnholdet i trevirke ved nybygg i konstruksjoner med lav uttørkingsevne (for eksempel konstruksjoner mot terreng) være lavere enn 15 vektprosent før innbygging. For å unngå soppangrep på trevirke, må fuktinnholdet være under 20 vektprosent.

Konsekvens/tiltak: Høyt fuktinnhold over tid kan føre til mugg- og råteskader, samt redusere konstruksjonens levetid og innneklimaets kvalitet. Videre undersøkelser og eventuelle utbedringer anbefales for å unngå utvikling av skader.

Prisoverslaget er veiledende. Det anbefales å innhente pristilbud fra byggfirma. Det anbefales å følge med på eventuelle tegn til fukt eller skader i innredede rom under terreng, spesielt i våtrom mot yttervegg. Dersom det oppdages symptomer på fukt, bør det gjennomføres ytterligere undersøkelser og eventuelle utbedringer for å redusere risikoen for skjulte skader som følge av aldrende drenering og mangelfull fuktsikring i grunnmur.

1 Etasje - Bad/vaskerom - Generell

TG 3 er satt som følge av at membran/belegg på gulvet er fra byggeåret (ca. 31 år gammelt), og gjenværende levetid vurderes som usikker.

Gulv har fall mot dør og ved annet lekkasjevann vil vann renne ut gjennom dør. Det registreres bom (hulrom under, mangelfullt heft-underlag på fliser og flere fliser er løsnet).

Det er registrert forekomst av muggsopp i enkelte fuger. Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak: Membranen er i slutten av sin forventede levetid, og det anbefales å installere tett dusjkabinett for å redusere risikoen for vannskader frem til eventuell oppgradering gjennomføres.

Prisoverslag er for montering av dusjkabinett. Prisoverslag er sjablongmessig. For prisoverslag for renovering av bad 200 000 - 500 000 kr.

2 Etasje - Bad - Generell

TG 3 er satt som følge av at membran/belegg på gulvet er fra byggeåret (ca. 31 år gammelt), og gjenværende levetid vurderes som usikker.

Våtromstapet på vegg. Gliper/sprekker i våtromstapet over badekar. Vindu er plassert i våt-sone over badekar og fukt/råteskade er registrert i vindu.

Langsgående sprekk i fliser på gulv og det er usikkert om eventuell membran er skadet. Gulv har fall mot dør og ved annet lekkasjevann vil vann renne ut gjennom dør. Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak: Våtrommet bør totalrenoveres, inkludert utskifting av membran/belegg på gulv og utbedring av våtromstapet på vegg, for å sikre at rommet tåler normal bruk etter dagens krav.

Fuktskader i vindu og sprekker i gulv og vegg må utbedres for å hindre videre skadeutvikling og redusere risiko for lekkasjer, råte og følgeskader i omkringliggende konstruksjoner. Bytte av vindu må påregnes. Det anbefales å blende vindu i våt-sone.

Konsekvensen av å ikke utbedre forholdene er økt risiko for vanninntrenging, fuktskader og redusert levetid på bygningsdeler.

Kjeller - Bad - Generell

TG 3 er satt som følge av at membran/belegg på gulvet er fra byggeåret (ca. 31 år gammelt), og gjenværende levetid vurderes som usikker.

Opp-kant ved terskel (belegg) er lavere en dusj-ramme til dusj-vegg og ved annet lekkasjevann vil dør renne ut gjennom dør.

Det er registrert forekomst av muggsopp i enkelte fuger. Badet fremstår med normal funksjon på befaringstidspunktet. Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak: Membranen er i slutten av sin forventede levetid, og det anbefales å installere tett dusjkabinett for å redusere risikoen for vannskader frem til eventuell oppgradering gjennomføres.

Prisoverslag er for montering av dusjkabinett. Prisoverslag er sjablongmessig. For prisoverslag for renovering av bad 200 000 - 500 000 kr.

Kjeller – Vaskerom/kjøkken – Generell

TG 3 er satt som følge av at kjøkken brukes i dag som vaskerom og vurderes som våt-rom. Membran og fall er ikke etablert etter krav til våtrom.

Alternativt kan vaskemaskin flyttes til annet rom.

Hybelkjøkken fremstår med normal slitasje TG 1. TG 2 avtrekk på kjøkken på grunn av garantitid er utgått.

Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Kjøkken/vaskerom må oppgraderes til dagens krav til våtrom.

Konsekvens/tiltak: Prisoverslag er sjablongmessig. Flytte vaskemaskin til bad/våtrom kan vurderes som alternativ.

Helse, miljø og sikkerhet

Høyde på rekkverk balkong 2 etasje 94 cm.

Det er avvik i rømningsveier.

Det er mangler/skader på håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.

Det er mangler/skader på røykvarslertstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.

Innredet rom i kjeller har begrenset tilgang på dagslys og oppfyller ikke kravene til rom for varig opphold.

Konsekvens/tiltak:

Innhent nytt brannslukningsutstyr.

Det anbefales fast installasjon foran vindu slik at avstand fra gulv til karm/innstigning ikke overstiger 1 m. Krav til åpning rømningsvei. Vinduet må være minst 0,5 m bred og minst 0,6 m høy. Summen av bredde og høyde skal være minst 1,5 m.

VIKTIG

Du bør lese tilstandsrapport, eiendomsmeglers beskrivelse i salgsprospektet 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.

Tilstandsrapporten følger vedlagt i salgsoppgaven. Interessenter må sette seg inn i denne før bud inngis.

HVITEVARER

Følgende hvitevarer medfølger: Integrerte hvitevarer på kjøkken i 1.etg. Stekeovn, koketopp, micro ovn.

U.etg. Stekeovn, koketopp, kjøøl/frys.

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

Tilbehørsliste følger vedlagt i prospekt.

Se vedlagt liste over løsøre og tilbehør.

INNBO OG LØSØRE

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: 179 m²

BRA totalt: 179 m²

TBA: 38 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 55 m² Entré/gang, trapperom, gang/stue, bad, soverom, vaskerom/kjøkken, bod

1. etasje

BRA-i: 62 m² Entré/gang, trapperom, kjøkken, bad/vaskerom, stue

2. etasje

BRA-i: 62 m² Trapperom, gang, 4 soverom, bad

TBA fordelt på etasje

1. etasje

35 m²

2. etasje

3 m²

BYGNINGSSAKKYNDIG KOMMENTAR TIL AREALOPPMÅLING

Det gjøres oppmerksom på at areal til innervegger, kanaler og rør-gjennomføringer er tatt med i arealet. Areal målt i kjeller 55, 22 m². Takhøyde målt i gang/stue kjeller 2, 26. Areal i 1 etasje er målt til 61, 7 m². Takhøyde målt i stue 1 etasje 2, 38 m.

ØKONOMI

PRISANTYDNING

Kr. 5 250 000,-

KOMMUNALE AVGIFTER

Kr 19 779,- pr. år 2026

INFO KOMMUNALE AVGIFTER

Vann og avløp, renovasjon.

Selger har valgt 12 terminer i året.

EIENDOMSSKATT

Kr 2 121,- pr. år for 2026

INFO EIENDOMSSKATT

Faktureres sammen med kommunale avgifter, selger har valgt 12 terminer i året.

FORMUESVERDI - PRIMÆR

Kr. 1 752 328,- som primærbolig for 2025

INFORMASJON OM FORMUEVERDI

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

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

OMKOSTNINGER

kr. 5 250 000,- (Prisantydning)

kr. 17 900,- (Boligkjøperforsikring Söderberg & Partners)

kr. 131 250,- (Dokumentavgift)

kr. 545,- (Tinglysing skjøte)

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

kr. 150 240,- (Omkostninger totalt)

kr. 5 400 240,- (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:

20.11.1995 - Dokumentnr: 16703 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:1103 Gnr:7 Bnr:26

GRUNNBOKSDATO

14.04.2026

FORSIKRINGSSKAP

Watercircles

POLISENUMMER

1201413

DIVERSE OPPLYSNINGER

Plantegninger:

Vedlagte plantegninger er ikke i målestokk og derfor kun å anse som en skisser.

Notar AS og eiendomsmeglingsforetakene som er en del av Notar-kjeden, har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr produkter eller tjenester i

forbindelse med megleroppdraget:

- Søderberg & Partners leverer boligselgerforsikring
- Søderberg & Partners leverer boligkjøpeforsikring
- Overo, leverandør av digitale oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoller, tilbyr avtale om strøm, alarm og bredbånd.

Hvilke produkter/tjenester kjøper og selger tilbys i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

OVERTAGELSE

Etter avtale. Angi ønsket overtagelse ved budgivningen.

BAKGRUNN FOR OPPLYSNINGER I SALGSOPPGAVEN

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

SALGSOPPGAVE SIST OPPDATERT

15.04.2026

ANSVARLIG MEGLERFORETAK

Boligspesialisten Stavanger AS
Auglendsveien 14, 4019 STAVANGER. TLF. 400 04 600

MEGLER

Rizwan Malik, Eiendomsmegler
Epost: malik@notar.no
Mobil: 913 29 949

MEGLERS VEDERLAG

Prosentprovisjon med 1% av kjøpesum (inkl. mva.) Salgstilretteleggelse kr. 9 990,- (inkl. mva.) Oppgjørsgebyr kr. 7 900,- (inkl. mva.) Markedspakke kr. 18 900,- (inkl. mva.) Visninger og overtakelse (pr. stk.) kr. 2 990,- (inkl. mva.) Grunnpakke/Grunnbok/e-tinglysing kr. 2 500,- (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 Søderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB. Skadebehandling foretas av Crawford & Company.

ANDRE FORSIKRINGER

Ved kjøp av bolig gjennom Notar Eiendomsmegling får kjøper én måned gratis forsikring i samarbeid med Kollibri Forsikring.

- Leilighet: gratis innboforsikring i én måned
- Enebolig: gratis bygningsforsikring i én måned

Forsikringen trer i kraft fra overtakelsesdato. Kolibri Forsikring vil kontakte kjøper med informasjon om forsikringen og eventuelle videre valg.

Hva betyr dette? Innboforsikring dekker eiendelene dine i boligen, som møbler, klær og elektronikk. Bygningsforsikring dekker selve bygningen, inkludert vegger, tak og faste installasjoner.

Tilbudet gir kjøper trygghet fra første dag som eier. Videre forsikring avtales direkte mellom kjøper og Kolibri Forsikring dersom kjøper ønsker dette.

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 eiendomsmeidler eller en bygningsfagkyndig 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 eiendomsmeidleren 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.

VEDLEGG

Tilstandsrapport utarbeidet av Tefst Eiendom AS datert 09.04.2026, egenerklæringsskjema datert 04.04.2026, energiattest datert 07.04.2026, eiendomskart, reguleringskart.

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.

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.

Bestemmelser om budgivning gitt i medhold av eiendomsmeglingsloven § 6-8 kommer til anvendelse ved utførelsen av Oppdraget. For å sikre en forsvarlig gjennomføring av budrunden, stiller Notar krav til frister ved budgivningen. Bud skal ikke ha en akseptfrist på mindre enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere akseptfrist enn 30 minutter kan avvises.

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 ble det ikke lengre være lovlig å legge inn hemmelige bud.

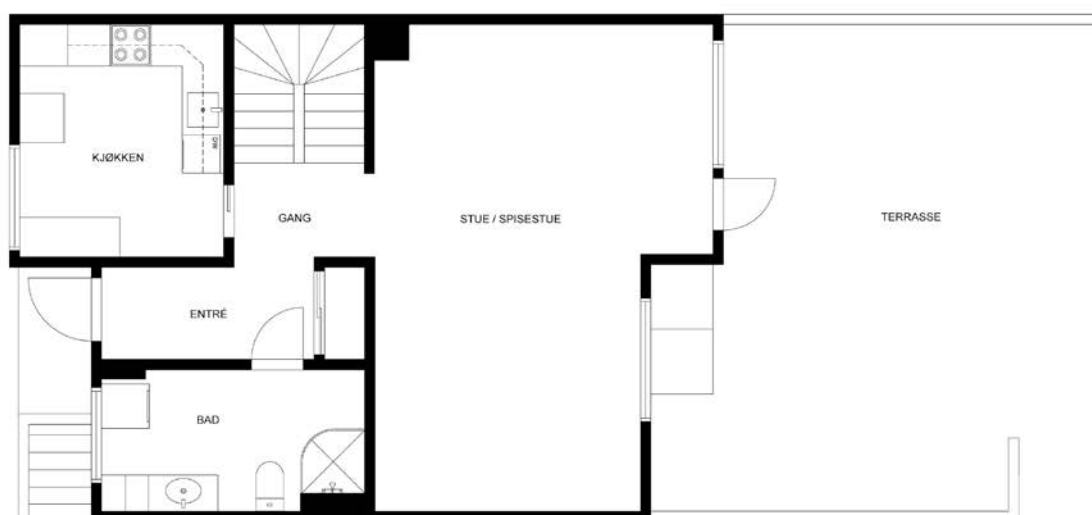
Megler kan dermed ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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.

Plantegning

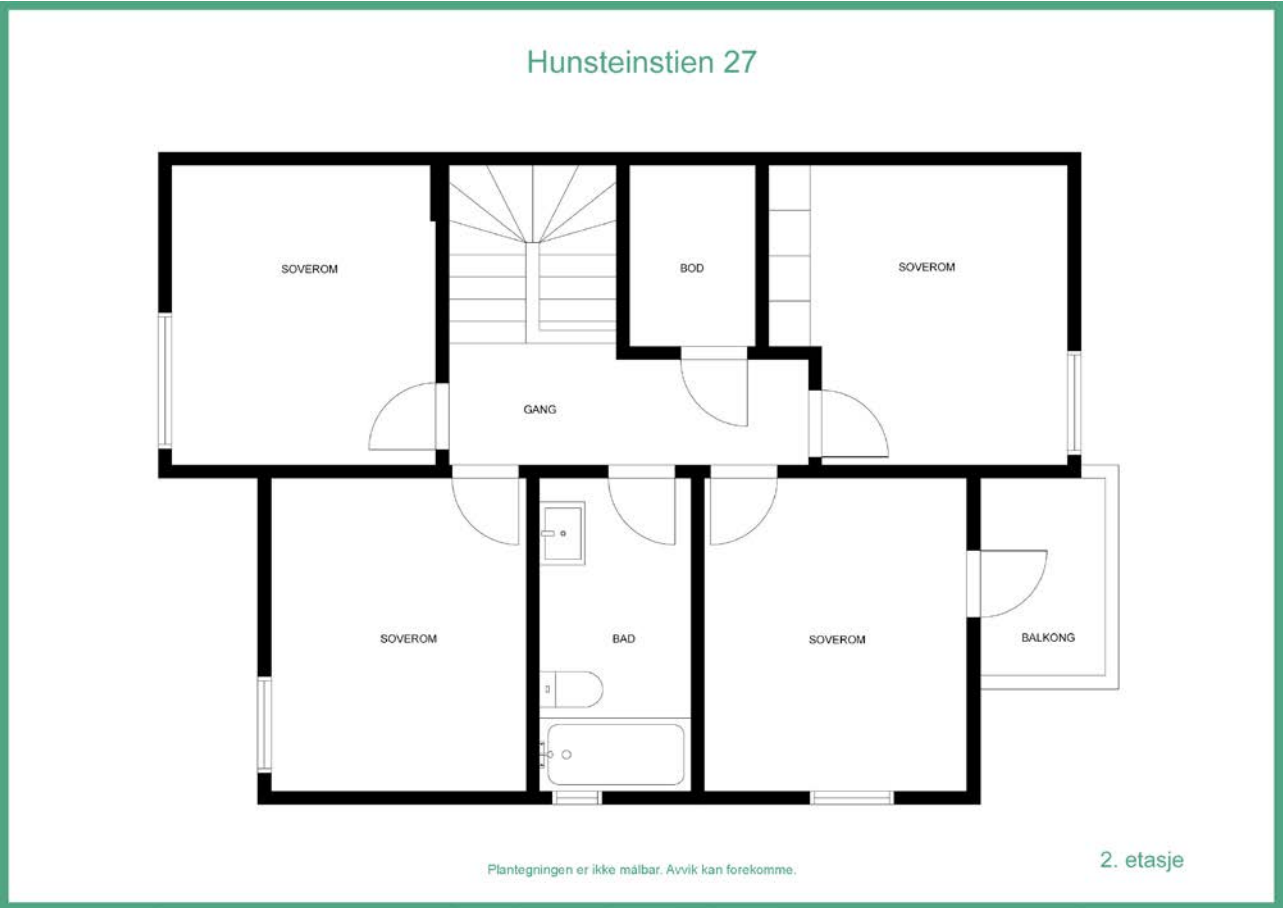
Hunsteinstien 27



Plantegningen er ikke målbar. Avvik kan forekomme.

1. etasje

Plantegning



Plantegning

Denne boligen vil jeg gjerne ha!

Hva nå?

1 - KONTAKT MEGLER

Registrer din interesse og megleren holder deg oppdatert.

2 - HA FINANSIERING PÅ Plass

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


HUNSTEINSTIEN 27


Tilstandsrapport utarbeidet av Teft Eiendom AS datert 09.04.2026, egenerklærings skjema datert 04.04.2026, energiattest datert 07.04.2026, eiendomskart, reguleringskart.

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



 Tomannsbolig

 Hunsteinstien 27 , 4083 HUNDVÅG

 STAVANGER kommune

gnr. 7, bnr. 1246

Sum areal alle bygg: BRA: 179 m² BRA-i: 179 m²



Befaringsdato: 09.04.2026

Rapportdato: 14.04.2026

Oppdragsnr.: 21396-1074

Referansenummer: EB1694

Foretak: TEFT EIENDOM AS

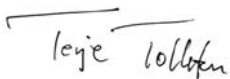


Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Teft Eiendom AS

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

Rapportansvarlig



Terje Tollefsen

terje@tefteiendom.no

911 74 769



Medlem av
NITO



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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, annek, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løvsøre 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 bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygnings sakkyndige 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 bygnings sakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygnings sakkyndige 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 straktiltak 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

OM TOMTEN

Nærmest flat tomt. Belegningsstein i gårdsrom.
Uteareal med terrasse/platting på bakke og grøntareal
beplantet med plen og hekk.

OM BYGGEMETODEN

Grunnmur/såle med i sted-støpt betong.
Yttervegger med bindingsverk i trekonstruksjoner som
utvendig er kledd med trepanel. Etasjeskille med trebjelkelag.
Vindu med dobbelt glass. Saltak tekket med takstein.

INNVENDIGE OVERFLATER

Kjeller. Fliser og laminat på gulv. Malt vegg.
Tak - takplater 60 X 120 cm.
1 Etasje. Laminat på gulv. Malt vegg og tak.
2 Etasje. Laminat på gulv. Malt vegg og tak.

OPPVARMING

Kjeller. Elektrisk. Varmekabler på gulv bad.
1 Etasje. Elektrisk. Varmekabler på gulv bad/vaskerom.
2 Etasje. Elektrisk. Panelovner. Varmekabler på gulv bad.

PARKERING

Parkering i carport og gårdsrom.

KONLUSJON

Boligmassen fremstår i hovedsak som fra byggeåret og bærer
preg av normal slitasje. Det gjøres oppmerksom på at flere
elementer har passert normal forventet levetid, slik at
vedlikehold/utbedring må påregnes i tiden som kommer.
Forørig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte
bygningdeler i rapporten.

KONLKUSJON TILSTAND

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

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Tomannsbolig

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

Kjeller er i dag innredet og fraviker fra godkjente tegninger.
Bruksendring er ikke bygge-søkt. Dersom dagens bruk ikke er
godkjent av kommunen, kan det bli krav om å føre arealet
tilbake til slik det er godkjent på tegninger. Dette kan
innebære at rom ikke kan brukes som i dag, og at det må
gjøres bygningsmessige endringer. Forholdet kan også
medføre kostnader.

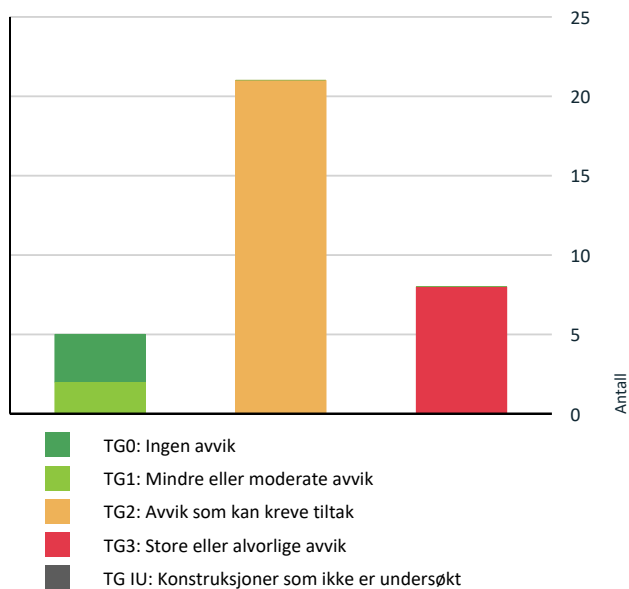
Felles carpot

- Det foreligger ikke tegninger

Tegningene er ikke kontrollert eller verifisert av takstmann.

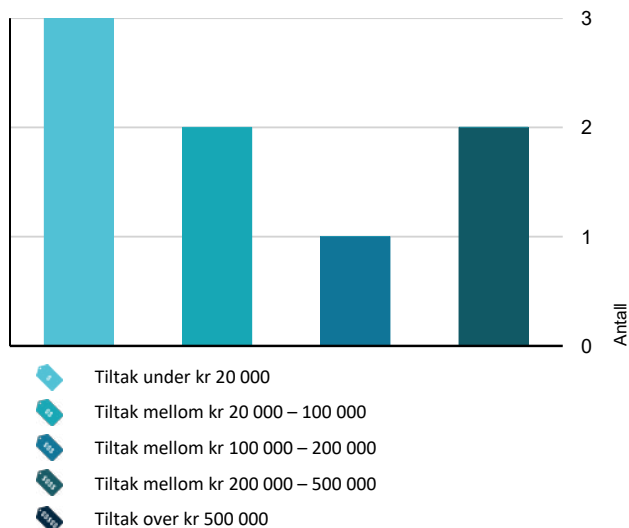
Sammendrag av boligens tilstand

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.

Tomannsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 1 [Gå til side](#)
- Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- Våtrom > 1 Etasje > Bad/vaskerom > Generell [Gå til side](#)
- Våtrom > 2 Etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)
- Våtrom > Kjeller > Bad > Generell [Gå til side](#)
- Våtrom > Kjeller > Vaskerom/kjøkken > Generell [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK


- Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)
- Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

-  **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** [Gå til side](#)

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

-  **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** [Gå til side](#)

-  **Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** [Gå til side](#)

-  **Tomteforhold > Forstøtningsmurer** [Gå til side](#)

-  **Tomteforhold > Terrengforhold** [Gå til side](#)

-  **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger** [Gå til side](#)




-  **Kjøkken > 1 Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning** [Gå til side](#)

-  **Kjøkken > 1 Etasje > Kjøkken > Avtrekk** [Gå til side](#)

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

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

-  Det er avvik i rømningsveier. [Gå til side](#)
-  Det er mangler/skader på håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.
-  Det er mangler/skader på røykvarslerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG

Byggeår

1995

Kommentar

Ref. Eiendomsverdi

Anvendelse

Standard

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

Vedlikehold

Det må påregnes ett økt vedlikehold av boligen.

UTVENDIG

TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Siden taket (takkonstruksjon, undertak, takteking og skorstein) kun er observert fra bakken, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Kontrollen er kun utført fra bakkenivå, og det er derfor ikke foretatt kontroll av alle beslag og overganger.

Vurdering av avvik:

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

Tilstanden til tekking, takstein, lekter, underlagspapp og beslag vurderes ut fra alder og forventet gjenstående levetid. TG 2 gis på grunnlag av normal slitasje og at mer enn halvparten av forventet brukstid for tettesjiktet er oppbrukt.

Det er registrert mosegroing på taket, noe som reduserer levetiden på tekkingen.

Forventet levetid for tegltakstein er 10–50 år, ved omlegging 50–80 år. Utvendige beslag har en forventet levetid på 15–35 år.

Konsekvens/tiltak

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

Begroing, mose og lav bør fjernes uten å skade tekkingen for å forlenge levetiden på taket. Det anbefales å gjennomføre årlig kontroll av takteking og halvårlig rens av nedløpsrør for å oppdage eventuelle skader eller tette avløp tidlig. Skadet takstein må byttes ut for å hindre lekkasje og påfølgende skade.



Skadet takstein på overbygg til inngang.

TG 3 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner og nedløp i plast en forventet levetid på 20 - 30 år.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Etter byggt teknisk forskriftskrav tilbake til 1969 er det krav til snø-fangere på yttertak.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

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

Det bør vurderes å montere snøfangere for å redusere risikoen for personskade og skade på bygningsdeler, kjøretøy og installasjoner ved snø- og isras fra tak.

Aldersslitasje på takrenner, beslag og takhatter medfører redusert økonomisk verdi og økt risiko for lekkasjer eller funksjonssvikt over tid.

Forholdet tilfredsstillende ikke dagens sikkerhetsnivå og kan medføre ansvar for eier ved eventuelle ulykker.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Stående og liggende bordkledning. Yttervegger med bindingsverk bygget etter standard fra byggeår og vil ikke ha samme tetthet og tykkelse på isolasjon som dagens standard. MERKNAD Trekledning har en forventet tid for utskifting på 20 - 50 år. Forventet levetid på kledning kan variere etter klima og tidligere utført vedlikehold.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Sprede fukt- og råteskader er observert.

På enkelte steder er det liten avstand mellom ytterkledning og bakke (TG 2). Redusert lufting vil gi redusert forventet brukstid på kledningen, og dette øker risikoen for råte- og fuktskader på både kledning og bakvegg.

Lusing/musebånd i nedre kant av konstruksjonen er ikke montert i nedre del av kledningen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Dårlig kledning bør skiftes ut for å hindre videre utvikling av råte- og fuktskader, samt for å beskytte bakvegg og konstruksjon..

Det anbefales å etablere musebånd eller tilsvarende tetting bak hele kledningen for å forhindre at mus og gnagere får tilgang til veggkonstruksjonen, noe som kan føre til skader og luktproblemer.

Avstanden mellom bakke og ytterkledning bør økes for å redusere risikoen for fuktskader og forlenge levetiden på kledningen.

Tilstandsrapport



1 TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Saltak av trekonstruksjoner med prefabrickerte takstoler, visuelt undersøkt fra bakkeplan og kontrollert på loft. Konstruksjonen fremstår stabil på befaringsdagen. Det ble ikke avdekket vesentlige nedbøyninger eller synlige svekkelser ved konstruksjonen.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er påvist avvik rundt gjennomføringer i takflaten.

Det mangler inndekning rundt gjennomføringen til takhatt, noe som medfører risiko for inntrenging av vann ved ugunstige værforhold. Taket er luftet med papp-skuffer mellom sperrene, i henhold til byggemåte fra byggeåret. Enkelte steder er det ikke etablert luftespalte mellom isolasjon og undertak.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring bør utføres.
- Lufting/ventilering bør forbedres.

Det bør etableres korrekt inndekning rundt gjennomføringen til takhatt for å hindre vanninntrenging og følgeskader på takkonstruksjonen.

For å redusere risikoen forbundet med denne konstruksjonen, bør følgende vurderes: Etablere luftespalte: Om mulig, skape en luftespalte på minimum 5 cm mellom isolasjon og sutak. Sikre god ventilasjon på loftet eller i takkonstruksjonen. Sørg for at dampspærren på den varme siden er intakt og uten hull.

Tilstandsrapport



1 TG 2 Vinduer

Vurdering av avvik:

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

Vindu fremstår som vær-slitt. Vinduer har nådd over halvparten av forventet funksjonstid. Det vil være større risiko større behov for vedlikehold i tiden som kommer. Vinduer har en forventet tid for utskifting på 20 - 40 år. På grunn av alder må det påregnes tilsvarende redusert for ventet brukstid.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.
- Vinduer må justeres.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

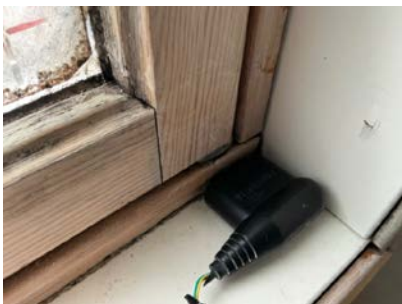
Vinduene fremstår som værslitte, og det kan ikke utelukkes at flere vinduer må byttes i nær fremtid.

Utvendig vedlikehold og utbedringer bør vurderes som strakstiltak for å forhindre ytterligere forringelse og redusere risikoen for fuktskader, varmetap og redusert funksjonalitet.

Tilstandsrapport



Fuge mellom vindu og grunnmur mangler og tetting er usikker.



Fukt/råteskade på vindu bad 2 etasje.

TG 3 Dører

Beskrivelse

Tredører/aluminiumsdører har en forventet tid for utskifting på. Kort/middels/lang - 20/30/40 år. Normaltid for justering av dører 2 – 8 år. På grunn av alder må det påregnes tilsvarende redusert forventet brukstid.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsetningsdetaljer.
- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
- Det er avvik:

TG 3 på grunn av av fukt/råteskade på terrasse- dør 1 etasje.

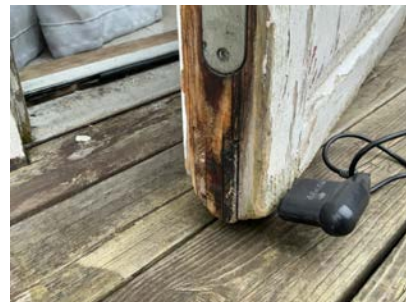
Beslag ved terskel til ytterdører er ikke montert TG 2. Dører fremstår ellers som vær-slitt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Bytte av dør med fukt/råteskade må påregnes i tiden som kommer. Regelmessig vedlikehold og inspeksjon kan forlenge levetiden. Manglende beslag kan føre til fuktskader og redusert levetid på dør og tilstøtende konstruksjoner. Prisoverslag er veiledende; innhent pristilbud fra byggfirma for nøyaktig kostnadsberegning anbefales. (prisoverslag er kun for bytte av en dør).

Kostnadsestimat: Under 20 000



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Terrasse/platting på bakke er bygget i trekonstruksjoner, dekket med terrassebord i trevirke.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

TG 2 er gitt på grunn av blant annet spredte fukt- og råteskader på rekkverk.

Mark-terrasse er lagt direkte på bakken uten frostsikring, noe som medfører at bevegelser på grunn av tele i bakken må påregnes. Terrassebord har overgått sin forventet brukstid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Normaltid for reparasjon av balkong/terrasse 15 - 30 år.



TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 1

Beskrivelse

Balkong med tilkomst fra soverom 2 etasje.

Oppført med søyler/dragar/bjelkelag, dekket med terrassebord i trevirke.

Vurdering av avvik:

- Tekkingen på balkong/terrasse har utettheter.

Det er synlige fuktmerker under balkongen. Ved fuktsøk er det registrert forhøyede målinger.

Konsekvens/tiltak

- Tekkingen må skiftes/utbedres.

Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser for å avdekke omfanget av fuktproblemet, og nødvendige utbedringer av tekking og konstruksjon må utføres for å hindre videre fuktinntrengning.

Konsekvensen av manglende utbedring er økt risiko for råteskader, soppdannelse og forringelse av konstruksjonen under balkongen.

Prisoverslag er sjablongmessig og gjelder for bytte av tekking på balkong. Prisoverslag fra byggfirma anbefales.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



1 TG 1 Utvendige trapper

Beskrivelse

Utvendig trapp til kjeller er utført i stedstøpt betong. Trappen fremstår med normal slitasje.



INNENDIG

1 TG 2 Overflater

Beskrivelse

Laminat på gulv. Malt vegg og tak.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Gulv er noe slitt enkelte steder. Hekse-sot på vegg i soverom.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Bytte parkett med skade må påregnes/vurderes.

Hekse-sot på vegg i soverom bør fjernes og årsaken utredes, da dette kan indikere utilstrekkelig ventilasjon eller andre forhold som kan påvirke innneklimaet negativt.

Tilstandsrapport



Hekse-sot på vegg i soverom.



Hull i vegg på soverom.



Gulv er noe slitt.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

I kjeller er det registrert en høydeforskjell på 7 mm i stue/gang. I 1 etasje er det en høydeforskjell på 12 mm.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Det er avvik:

Stedvis noe knirk.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
 - For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.
- Det bør vurderes utbedring av knirk i gulv.



Pipe og ildsted

Beskrivelse

Ildsted er ikke montert.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
- TG 2 pipe og beslag over tak på grunn av alder.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Normaltid for vedlikehold av beslag og pipe over tak. Bom og løs puss hugges ned. Ny puss påføres intervall 20 – 30 år. Montering av takhatt på pipe over tak kan vurderes for å beskytte mot fukt og forleng levetiden på pipen.



TG 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

På-forede vegger mot terreng har feil byggemåte med bruk av plastfolie som damp-sperre. Dette øker risikoen for magasinerings av fukt inne i konstruksjonen med påfølgende fare for en utvikling av skader.

Det orienteres at innredete rom under terreng har større risiko for skjulte feil og mangler enn øvrige etasjer, våtrom mot yttervegg er særlig utsatt.

Vurdering av avvik:

- Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt.
- Det er påvist andre avvik:

Det er målt et fuktinnhold i treverk på 29 %, noe som er over grenseverdiene for utvikling av skader.

Ifølge Direktoratet for byggkvalitet skal fuktinnholdet i trevirke ved nybygg i konstruksjoner med lav uttørkingsevne (for eksempel konstruksjoner mot terreng) være lavere enn 15 vektprosent før innbygging. For å unngå soppangrep på trevirke, må fuktinnholdet være under 20 vektprosent.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Høyt fuktinnhold over tid kan føre til mugg- og råteskader, samt redusere konstruksjonens levetid og innneklimaets kvalitet. Videre undersøkelser og eventuelle utbedringer anbefales for å unngå utvikling av skader.

Prisoverslaget er veiledende. Det anbefales å innhente pristilbud fra byggfirma. Det anbefales å følge med på eventuelle tegn til fukt eller skader i innredede rom under terreng, spesielt i våtrom mot yttervegg. Dersom det oppdages symptomer på fukt, bør det gjennomføres ytterligere undersøkelser og eventuelle utbedringer for å redusere risikoen for skjulte skader som følge av aldrende drenering og mangelfull fuktsikring i grunnmur.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Tilstandsrapport

TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Trapp med åpne trinn i trekonstruksjon. Fremstår med normal slitasje.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Fremstår med normal slitasje TG 2.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utbedring/overflatebehandling kan vurderes.



TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige malte dører med ramme. Fremstår med normal slitasje.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Flere dører fremstår som slitt.

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

Maling av dører med skade må påregnes.

VÅTROM

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

TG 3 er satt som følge av at membran/belegg på gulvet er fra byggeåret (ca. 31 år gammelt), og gjenværende levetid vurderes som usikker.

Gulv har fall mot dør og ved annet lekkasjevann vil vann renne ut gjennom dør. Det registreres bom (hulrom under, mangelfullt heft-underlag på fliser og flere fliser er løsnet).

Det er registrert forekomst av muggsopp i enkelte fuger.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

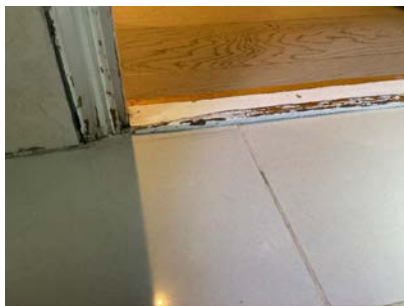
- Andre tiltak:

Membranen er i slutten av sin forventede levetid, og det anbefales å installere tett dusjkabinett for å redusere risikoen for vannskader frem til eventuell oppgradering gjennomføres.

Prisoverslag er for montering av dusjkabinett. Prisoverslag er sjablongmessig. For prisoverslag for renovering av bad 200 000 - 500 000 kr.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: Under 20 000



1 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hull-taking er foretatt fra tilstøtende rom (stue) mot våt-sone uten å påvise avvik. Det gjøres oppmerksom på at fuger ikke er tette. Det vil derfor ikke være unormalt med fukt mellom fliser og membran.



2 ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

TG 3 er satt som følge av at membran/belegg på gulvet er fra byggeåret (ca. 31 år gammelt), og gjenværende levetid vurderes som usikker.

Våtromstapet på vegg. Gliper/sprekker i våtromstapet over badekar. Vindu er plassert i våt-sone over badekar og fukt/råteskade er registrert i vindu.

Langsgående sprekk i fliser på gulv og det er usikkert om eventuell membran er skadet. Gulv har fall mot dør og vad annet lekkasjevann vil vann renne ut gjennom dør.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Andre tiltak:

Våtrommet bør totalrenoveres, inkludert utskifting av membran/belegg på gulv og utbedring av våtromstapet på vegg, for å sikre at rommet tåler normal bruk etter dagens krav.

Fuktskader i vindu og sprekker i gulv og vegg må utbedres for å hindre videre skadeutvikling og redusere risiko for lekkasjer, råte og følgeskader i omkringliggende konstruksjoner. Bytte av vindu må påregnes. Det anbefales å blende vindu i våt-sone.

Konsekvensen av å ikke utbedre forholdene er økt risiko for vanninntrenging, fuktskader og redusert levetid på bygningsdeler.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



2 ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hull-taking er foretatt fra tilstøtende rom (soverom)

Vurdering av avvik:

- Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.
- Det er avvik:

Ved fukt-søk i tilstøtende rom er det registrert forhøyede målinger.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Dersom tiltaket ikke utføres er det fare for ytterligere skadeutvikling.

Ved hull-taking i vegg i soverom er det registrert forhøyede måling. Forhold må ses i sammenheng med utbedring/renovering av bad.

Tilstandsrapport



KJELLER > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

TG 3 er satt som følge av at membran/belegg på gulvet er fra byggeåret (ca. 31 år gammelt), og gjenværende levetid vurderes som usikker.

Opp-kant ved terskel (belegg) er lavere en dusj-ramme til dusj-vegg og ved annet lekkasjevann vil dør renne ut gjennom dør.

Det er registrert forekomst av muggsopp i enkelte fuger. Badet fremstår med normal funksjon på befaringstidspunktet.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Membranen er i slutten av sin forventede levetid, og det anbefales å installere tett dusjkabinett for å redusere risikoen for vannskader frem til eventuell oppgradering gjennomføres.

Prisoverslag er for montering av dusjkabinett. Prisoverslag er sjablongmessig. For prisoverslag for renovering av bad 200 000 - 500 000 kr.

Kostnadsestimat: Under 20 000



KJELLER > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Oppdragsnr.: 21396-1074

Befaringsdato: 09.04.2026

Side: 20 av 35

Tilstandsrapport

Hull-taking er foretatt fra tilstøtende rom (bod/soverom) mot våt-sone uten å påvise avvik.



KJELLER > VASKEROM/KJØKKEN

TG 3 Generell

Beskrivelse

TG 3 er satt som følge av at kjøkken brukes i dag som vaskerom og vurderes som våt-rom. Membran og fall er ikke etablert etter krav til våtrom. Alternativt kan vaskemaskin flyttes til annet rom.

Hybelkjøkken fremstår med normal slitasje TG 1. TG 2 avtrekk på kjøkken på grunn av garantitid er utgått.

Vurdering av avvik:

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

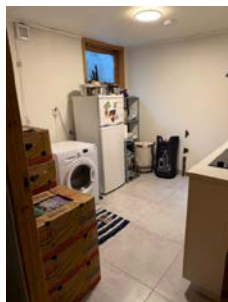
Kjøkken/vaskerom må oppgraderes til dagens krav til våtrom.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Prisoverslag er sjablongmessig. Flytte vaskemaskin til bad/våtrom kan vurderes som alternativ.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



KJELLER > VASKEROM/KJØKKEN

Tilstandsrapport

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Ved fukt-søk under vannkran i er det ikke registrert unormale verdier. Hull-taking er foretatt på vegg ved varmtvannsbereder uten å påvise unormale forhold. Det gjøres oppmerksom på at hull-taking er tatt i et område som ikke er utsatt for fritt vann.



KJØKKEN

1 ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med slette fronter, mekanisk avtrekk, laminat benkeplate med nedfelt vask, integrert koketopp, integrert steikeovn, frittstående oppvaskmaskin, frittstående kjøleskap. Kjøkken fremstår med normal slitasje TG 2.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Skade på benkeplate. Noen skapdører henger.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Bytte av kjøkken/benkeplate med skade kan vurderes.

Tilstandsrapport



Skade på benkeplate.



1 ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk over kokeplate, funksjonstestet med papir, det registreres sug i avtrekket på befaringdagen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

TG 2 settes med bakgrunn av at garantitid er overgått (5 år).

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Det registreres normalt vanntrykk og god avrenning fra vannkran. Det gjøres oppmerksom på at vanntrykk og avrenning kun er visuelt undersøkt og ikke trykktestet.

Vurdering av avvik:

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

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

Konsekvens/tiltak

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid for innvendige vannledninger er passert, noe som øker risikoen for lekkasjer og vannskader. Tiltak bør vurderes for å redusere denne risikoen. På generelt grunnlag anbefales det å etablere eller montere automatisk stoppe-ventil på vannledninger.

Tilstandsrapport



TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er ikke påvist noen stake-luke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.

Vurdering av avvik:

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

Forventet levetid for plast-, kobberør og sluk er 25–75 år.

Lufting av kloakk er ikke isolert på kaldt loft, noe som kan medføre kondensering.

Konsekvens/tiltak

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

Det anbefales at alle vannlåser renses, etterstrammes og kontrolleres jevnlig for å redusere risiko for lekkasjer eller tilstoppinger.

Lufting av kloakk bør isoleres på kaldt loft for å hindre kondensering, som kan føre til fuktskader eller redusert funksjon på avløpssystemet.



TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har kun naturlig avtrekk med spalteventil i vindu, som kun vil være effektivt ved vind eller større temperaturforskjeller mellom inne og ute. Det er mekanisk avtrekk fra kjøkken og bad.

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannsbereeder 287 liter fra 2006.

Årstall: 2006

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år
- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Noe rust-vann på topp av bereder er observert.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

En utskifting av bereder som følge av oppnådd alder/over 20 år, er påregnelig i tiden som kommer.

Elektrisk anlegg

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

Tilstanden er vurdert ut fra den 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.

Beskrivelse

Sikringsskap med automatsikringer.

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

Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

1995

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

Ukjent

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

Ukjent

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

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Ukjent

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

Ukjent

Generelt om anlegget

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

Ukjent

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Ja

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

Nei

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Ja Kurs-fortegnelse i sikringstavle foreligger ikke. DLE har utført kontroll av eklektisk anlegg i 2025. Se egenerklæring for kontroll.

Tilstandsrapport

Generell kommentar

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



Sikringskap står i gang 1 etasje.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Nedgravd fundament er ikke synlig for inspeksjon. Grunnforholdene er ikke dokumentert. Fundamenteringen er ikke vurdert da den ligger under bakkenivå.

1 TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Vurderingen er foretatt med utgangspunkt i elementets etableringsår og en skal være oppmerksom på at drenering også er en bygningsdel som har en naturlig aldrings-messig slitasje med en normal levetid. Videre den begrensning at selve dreneringen ligger under bakkenivå og er ikke tilgjengelig for inspeksjon. På bakgrunn av dette forutsettes det at dreneringens utførelse er i.h.t. gjeldende anvisninger.

MERKNAD

Drenssystem med drensledninger har en forventet brukstid på 20 - 60 år. Det anbefales drensledning spyles med intervall på 1 - 5 år eventuelt kontrolleres med kamera.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Grunnmursplast bør synliggjøres over terreng og festes med topplast for å sikre tilstrekkelig beskyttelse mot fuktinntrengning. Der plasten ikke er synlig, bør den skjøtes og overlappes under terreng for å hindre vanninntrengning i konstruksjonen.

Det anbefales at drensledningen spyles med intervall på 1-5 år, eller kontrolleres med kamera, for å redusere risikoen for tette rør.

1 TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Tilstandsrapport

TG 2 er gitt på grunn av riss/sprekker i mur over vindu og dør til kjeller. Skader på fliser ved inngang.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales å overvåke sprekke i grunnmuren over tid for å avdekke eventuell utvikling og tiltak deretter.



TG 2 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Forstøtningsmur oppført med lødd stein.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

TG 2 på grunn av enkelte stener er løsnet ved gjennomgang i hekk.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Løse steiner bør festes eller erstattes.



TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

På baksiden av boligen heller terrenget mot boligen. Overflatevann bør ledes bort så raskt som mulig for å unngå unødvige fuktbelastninger på utvendig fuktsikring og drenering. Ideelt sett bør det være god helling vekk fra husets grunnmur i en avstand på ca. 3 meter.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Ut fra dagens tilstand vurderes de synlige terreng-forholdene å fungere, men det må påregnes jevnlig kontroll. Ved ansamling av vann mot grunnmur bør terrenget justeres for å unngå risiko for fuktskader på grunnmur. For å lukke avviket bør det foretas terrengjusteringer eller andre drenerende tiltak for å lede overflatevann bort fra enheten.

Tilstandsrapport



📍 TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

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

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

⚠️ Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Høyde på rekkverk balkong 2 etasje 94 cm.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik i rømningsveier.
- Det er mangler/skader på håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.
- Det er mangler/skader på røykvarslerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.

Innredet rom i kjeller har begrenset tilgang på dagslys og oppfyller ikke kravene til rom for varig opphold.

Konsekvens/tiltak

- Innhent nytt brannslukningsutstyr.

Det anbefales fast installasjon foran vindu slik at avstand fra gulv til karm/innstigning ikke overstiger 1 m. Krav til åpning rømningsvei. Vinduet må være minst 0,5 m bred og minst 0,6 m høy. Summen av bredde og høyde skal være minst 1,5 m.



Innvendig trapp



Utvendig støttemur ved inngang er lavere enn 50 cm.

Bygninger på eiendommen

Felles carpot



Anvendelse

Byggeår

1995

Kommentar

Ref. Ambita

Standard

Enkel carport bygget i trekonstruksjoner. Saltak tekket med shinglel

Vedlikehold

Det gjøres oppmerksom på at tekking og undertak har overgått sin forventet brukstid. Car-port er ikke tilstands vurdert.

Beskrivelse

Felles car-port me saltak tekket med shingel. Det gjøres oppmerksom på at tekking har overgått sin forventet brukstid.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

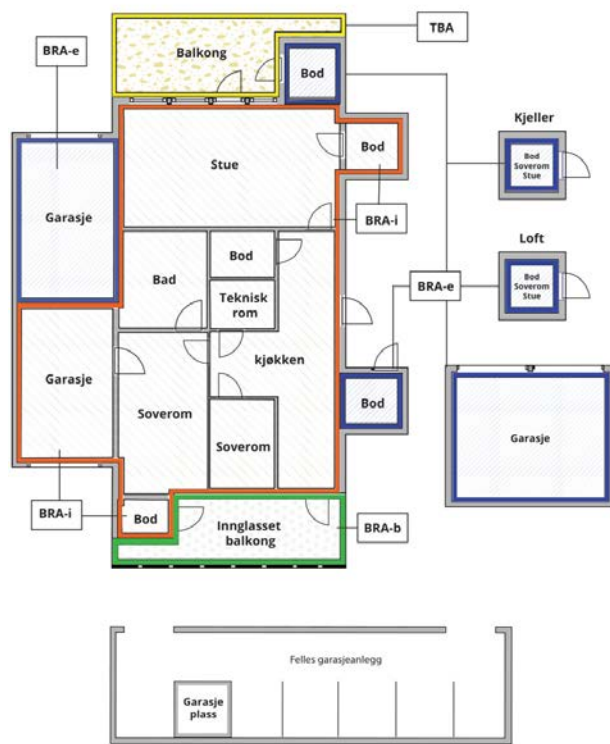
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA)
Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Tomannsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1 Etasje	62			62	35
2 Etasje	62			62	3
Kjeller	55			55	
SUM	179				38
SUM BRA	179				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1 Etasje	Entré/gang, trapperom, kjøkken, bad/vaskerom, stue		
2 Etasje	Trapperom, gang, 4 soverom, bad		
Kjeller	Entré/gang, trapperom, gang/stue, bad, soverom, bod, vaskerom/kjøkken		

Kommentar

Det gjøres oppmerksom på at areal til innervegger, kanaler og rør-gjennomføringer er tatt med i arealet. Areal målt i kjeller 55, 22 m². Takhøyde målt i gang/stue kjeller 2, 26. Areal i 1 etasje er målt til 61, 7 m². Takhøyde målt i stue 1 etasje 2, 38 m. Terrasse/platting på bakke ca. 35 m². Balkong med adkomst fra soverom 2 etasje 3 m².

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Kjeller er i dag innredet og fraviker fra godkjente tegninger. Bruksendring er ikke bygge-søkt. Dersom dagens bruk ikke er godkjent av kommunen, kan det bli krav om å føre arealet tilbake til slik det er godkjent på tegninger. Dette kan innebære at rom ikke kan brukes som i dag, og at det må gjøres bygningsmessige endringer. Forholdet kan også medføre kostnader.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Felles carpot

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje			

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Tegningene er ikke kontrollert eller verifisert av takstmann.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
09.4.2026	Terje Tollefsen Nøkkel-oppdreg	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1103 STAVANGER	7	1246		0	357.7 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Hunsteinstien 27

Hjemmelshaver

Ashraf Naveed

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligområde

Adkomstvei

Offentlig vei

Tilknytning vann

Offentlig

Tilknytning avløp

Offentlig

Regulering

Bolig

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	05.04.2026		Gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	13.04.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	14.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVA

- Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.
- Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

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

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

- våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom
 - forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.
- For skjulte konstruksjoner, som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.
 - Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampspærren bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.
 - Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).
 - Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke

foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

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

TILLEGGSSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

- befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).
- flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.
- det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.
- det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.
- inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).
- stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.
- Tilstand: byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.
- Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

- Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.
- Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasje: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor 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 ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

Det anbefales å sette seg godt inn i vedlagt dokumentasjon til salgsoppgave samt selgers egenerklæring. Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt egenerklærings-skjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere. Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets/ borettslagets ansvarsområde. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, takteking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper, felles kjeller, og felles loft.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Notar Stavanger Park	
Oppdragsnr.	
22-0052/26	
Selger 1 navn	
Naveed Ashraf	
Gateadresse	
Hunsteinstien 27	
Poststed	Postnr
HUNDVÅG	4083
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2002
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	23
Antall måneder	11
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	watercircles
Polise/avtalenr.	1201413

Document reference: 22-0052/26

Spørsmål for alle typer eiendommer

Initialer selger: NA

1

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

Det var lekkasje under dusjen første etasje som er utbedret. Det er sprekk i flisene på gulvet i badet i andre etasje. Det var der når vi tok over. Har ikke utbedret det. Vi unngår å søle vann der.

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

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad
--

 Beskrivelse

Fikk hjelp til å tette igjen og legge ny flis i 2022.

- 2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?
 Nei Ja
 Beskrivelse

Ja, arbeidet ble utført privat av en fagperson.

- 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

Ja, kun av faglært

 Beskrivelse

Det var en lekkasje i utekran kjeller i 2021. Tettet igjen og byttet kranen.
--

 Arbeid utført av

RM VVS

- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, 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
- 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
- 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 var vannskader nederst i vinduet i badet oppe. Det ble utbedret.
--
- 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 elektriske anlegget har hatt avvik etter DLE tilsyn. Avvikene er utbedret av registrert Elektro virksomhet.

 Arbeid utført av

Madland Elektro

- 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

Ja DLE kontroll i 2025 (se forrige punkt?).

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, tømmerarbeid 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

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

Nei Ja

Beskrivelse

17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

Nei Ja

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

Nei Ja

Beskrivelse

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

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

Beskrivelse

21.1 Radonmåling

År

Verdi

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

Tilleggskommentar

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 forsikringssselskapet 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 forsikringssselskapet 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).

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

Dersom forsikringssselskapet 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 nedstigenede 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 eiendomsmeglere 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
NAVEED ASHRAF	7f032770fa6d8b5ebae94 d086dfcb43b64e7ed70	04.04.2026 11:53:32 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 22-0052/26

- 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>

Nabolagsprofil

Hunsteinstien 27 - Nabolaget Hunstein/Lunde - vurdert av 92 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Offentlig transport

🚗 Lundshagen	2 min 🚶
Linje 1, 38, X60, X74	0.2 km
🚗 Stavanger stasjon	11 min 🚶
Linje F5, L5	8.3 km
✈ Stavanger Sola	20 min 🚶

Skoler

Skeie skole (1-7 kl.)	14 min 🚶
411 elever, 22 klasser	1.2 km
Hundvåg skole (1-7 kl.)	15 min 🚶
447 elever, 21 klasser	1.2 km
Roaldsøy skole (1-7 kl.)	20 min 🚶
143 elever, 9 klasser	1.8 km
Lunde skole (8-10 kl.)	4 min 🚶
201 elever, 15 klasser	0.4 km
Austbø skole (8-10 kl.)	14 min 🚶
278 elever, 20 klasser	1.1 km
St. Olav videregående skole	11 min 🚶
790 elever, 34 klasser	8.5 km
Stavanger katedralskole	13 min 🚶
375 elever	8.7 km

Opplevd trygghet

Veldig trygt 91/100

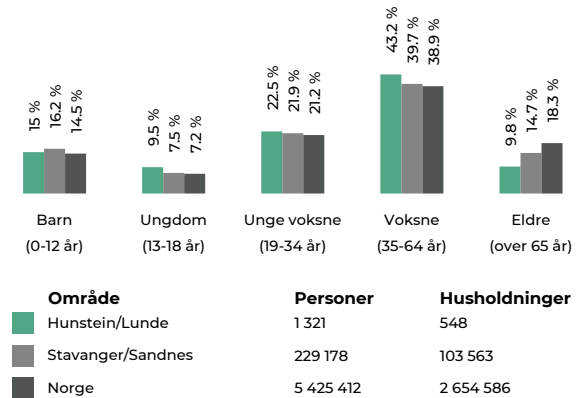
Kvalitet på skolene

Veldig bra 81/100

Naboskapet

Godt vennskap 69/100

Aldersfordeling



Barnehager

Espira Scala Hundvåg barnehage (1-5 år)	3 min 🚶
75 barn	0.3 km
Børesvingen barnehage (1-5 år)	9 min 🚶
87 barn	0.8 km
Qmarkå Fus barnehage (0-5 år)	10 min 🚶
91 barn	0.8 km

Dagligvare

Kiwi Hundvåg	3 min 🚶
PostNord	0.3 km
Coop Extra Hundvåg	13 min 🚶
Post i butikk	1 km



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

Primære transportmidler

1. Egen bil

2. Buss

Støynivået

Lite støynivå 95/100

Kollektivtilbud

Veldig bra 88/100

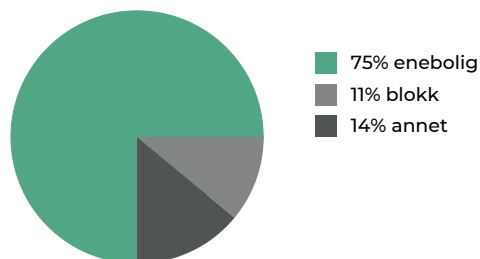
Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 86/100

Sport

⚽ Lunde skole grusbane fotball Fotball	6 min 🚶 0.5 km
⚽ Hundvåg idrettspark Aktivitetshall, ballspill, fotball, frii...	12 min 🚶 0.9 km
🏊 Pulz Tr.senter Hundvåg	15 min 🚶
🏊 NO LIMITS SPORT & Fitness	18 min 🚶

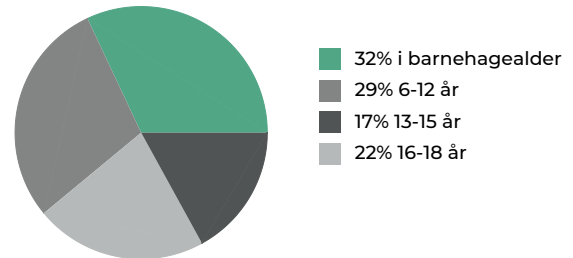
Boligmasse



Varer/Tjenester

📍 Hundvågkrossen Senter	18 min 🚶
📍 Boots apotek Hundvåg	16 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



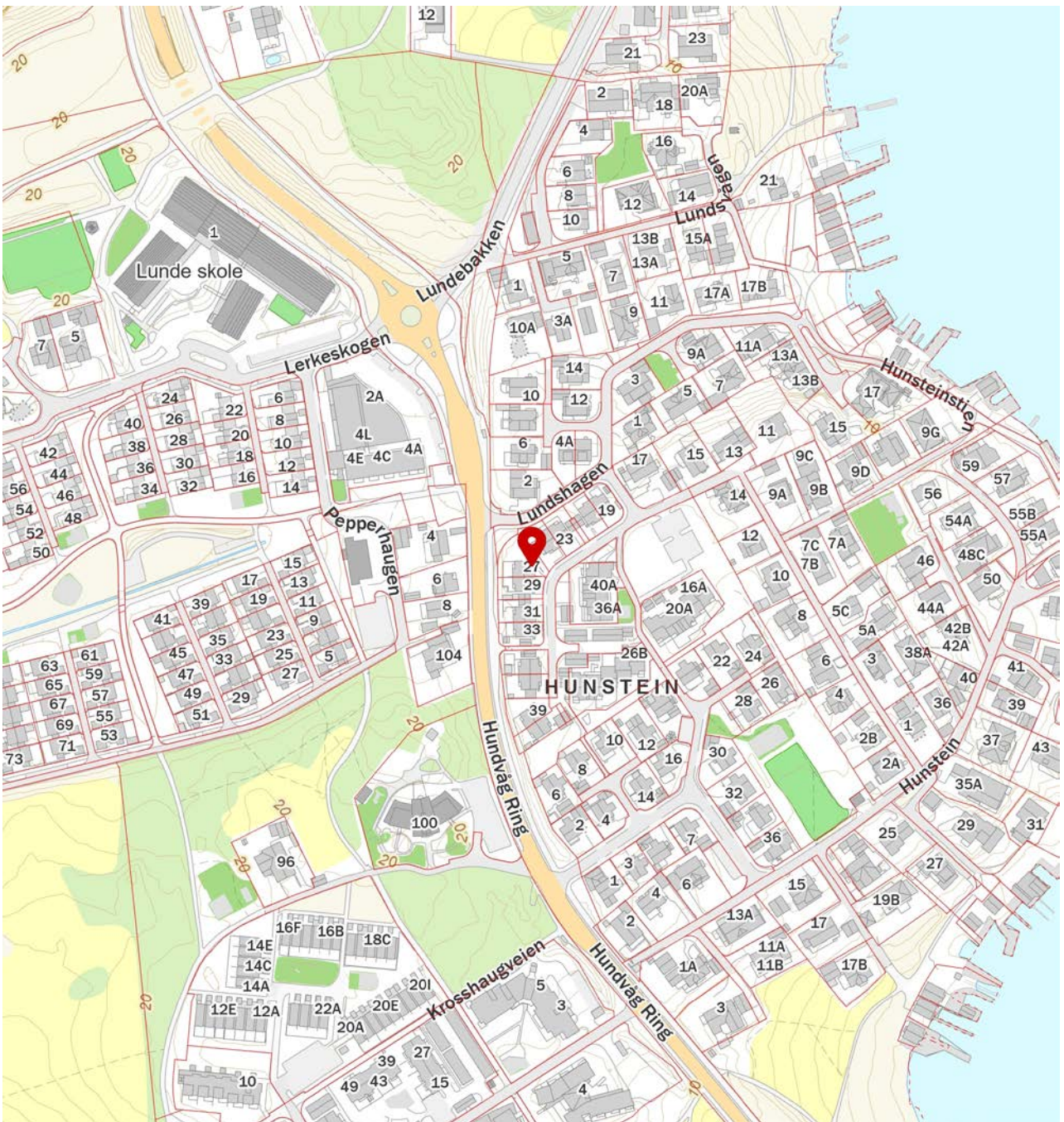
0%

43%

■ Hunstein/Lunde
■ Stavanger/Sandnes
■ Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	34%	33%
Ikke gift	56%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%



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

Grunnkart

Adresse: Hunsteinstien 27, 4083 HUNDVÅG
Gnr/Bnr: 7/1246/0/0
Dato: 2026-04-05
Målestokk: 1:1,000

Stavanger
kommune



Kommuneplan

Adresse: Hunsteinstien 27, 4083 HUNDVÅG

Gnr/Bnr: 7/1246/0/0

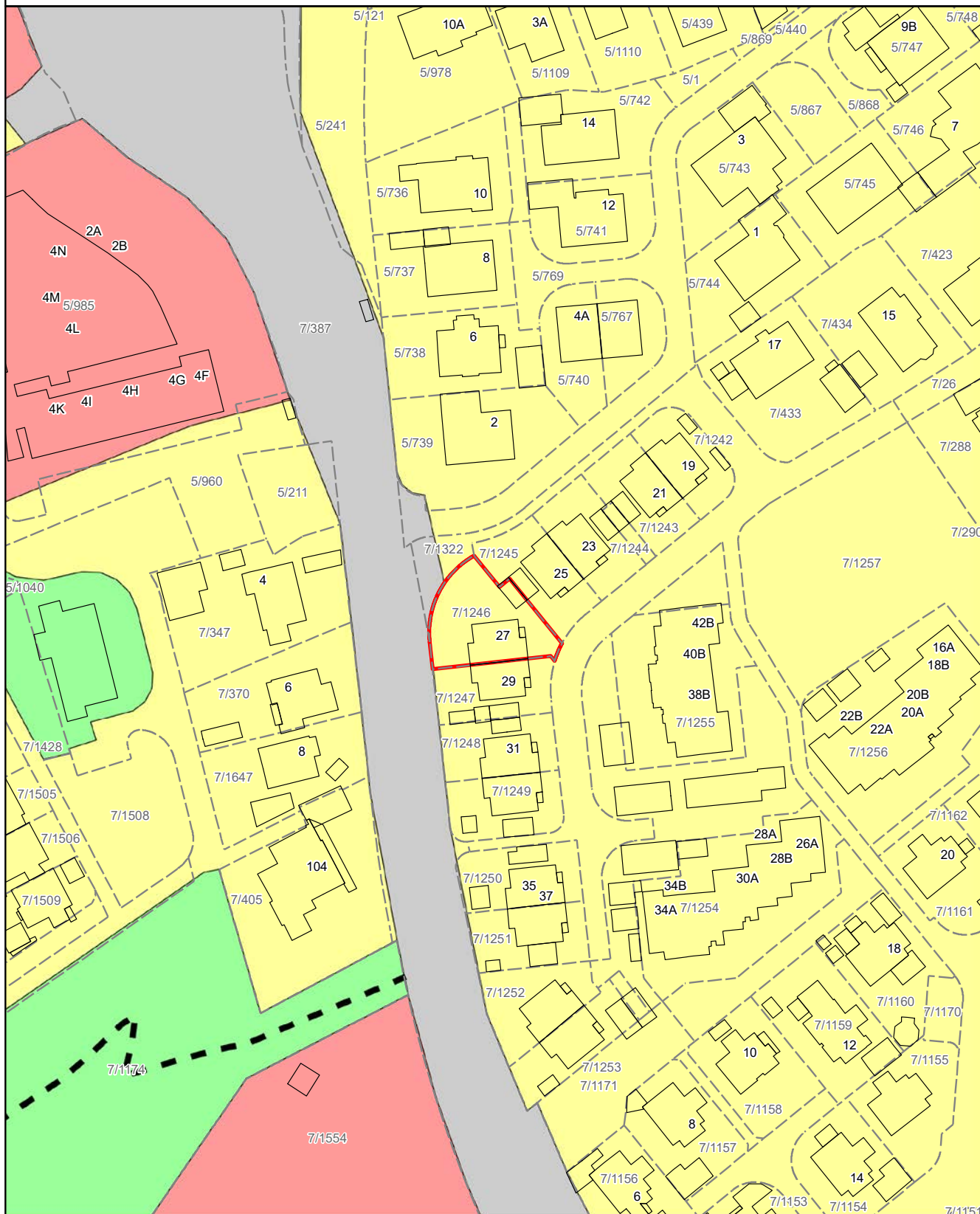
Dato: 2026-04-05

Målestokk: 1:1,000

Planident: KP 2023-2040

Ikrafttredelsesdato: 28.6.2024

Stavanger
kommune



Eiendomskart med grenser

Adresse: Hunsteinstien 27, 4083 HUNDVÅG
Gnr/Bnr: 7/1246/0/0
Dato: 2026-04-05
Målestokk: 1:500

Stavanger
kommune

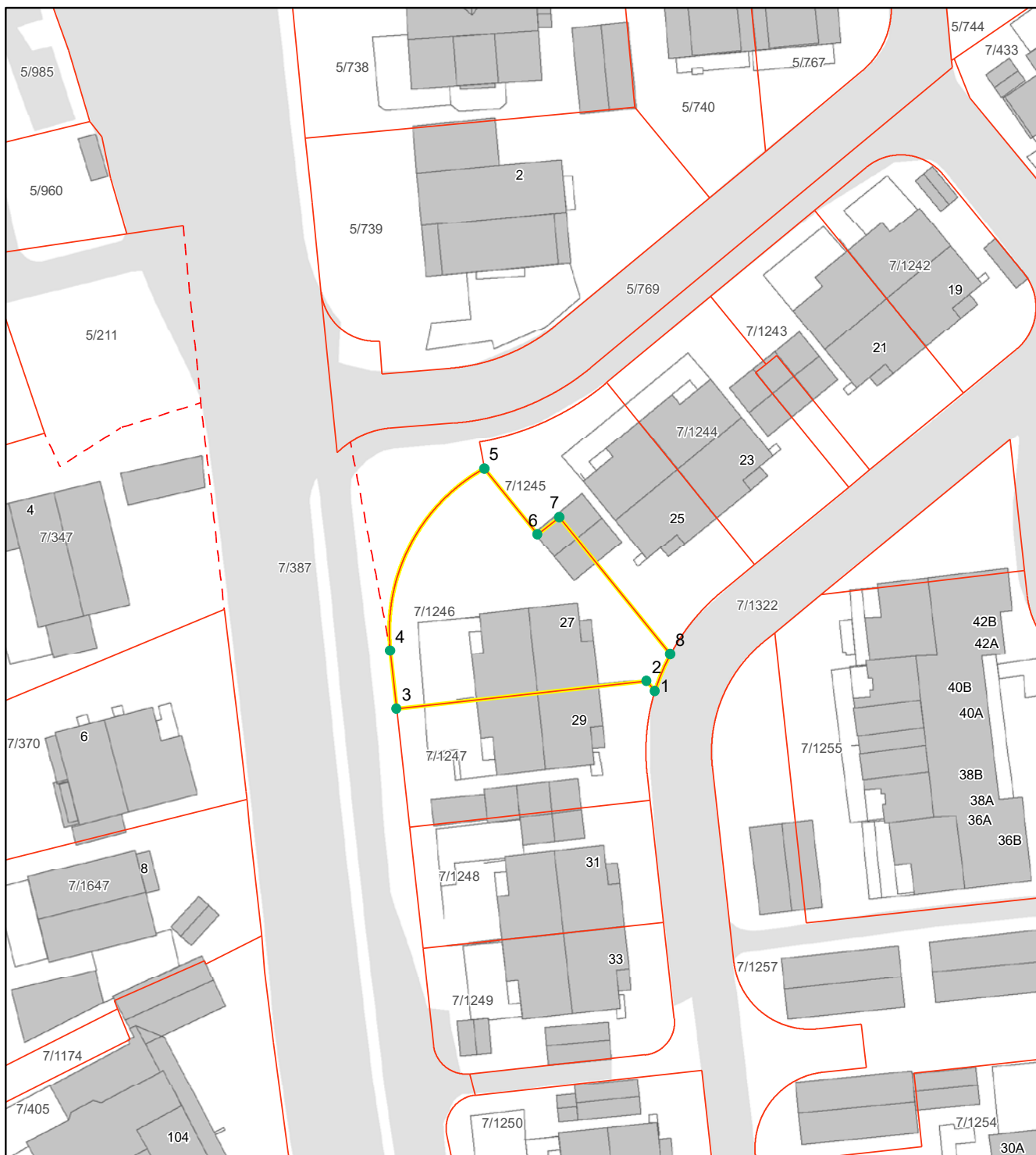


Eiendomsgrensene i kartet har forskjellig nøyaktighet. I noen tilfeller vil det være påkrevd å klarlegge grensene etter reglene i matrikelovens § 17.

Sikre grenser i kartet: Heltrukne linjer (nøyaktighet 13 cm eller bedre)

Usikre grenser i kartet: Stiplede linjer (nøyaktighet dårligere enn 13 cm)

Usikre grenser bør klarlegges av kommunens oppmålingsavdeling, før tiltak i marginal avstand fra grensa planlegges.





Adresse

Hunsteinstien 27, 4083 HUNDVÅG

Dato for energimerking

07.04.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-278171

Bygningskategori

Småhus

Bygningsnummer

4780205

Gårdsnummer

7

Bruksnummer

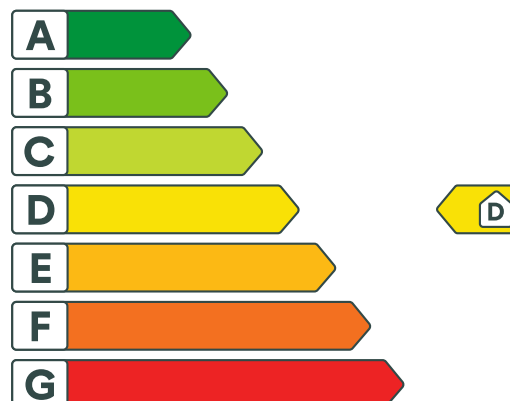
1246

Seksjonsnummer

—

Bruksenhetsnummer

H0101



Energikarakteren

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. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



Boliginformasjon

Byggeår

1995

Bygningstype

Tomannsbolig vertikal delt

Bruksareal

196,0 m²

Oppvarmet bruksareal

196,0 m²

Oppvarmet etasje

3

Bygningsmateriale

Tre

Oppvarming

Elektrisitet

Ventilasjon

Naturlig ventilasjon



Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygningens energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmpumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

220,58 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

189,66 kWh/m²

Totalt levert pr. år

37 173 kWh



Hunsteinstien 27, 4083 HUNDVÅG



Detaljer

Bygningsform Nei	Vegger Nei
Vindu Nei	Gulv Nei
Takkonstruksjon Nei	Ytterdører Nei
Energibruk Nei	Lekkasjetall Nei
Solceller Nei	



Hunsteinstien 27, 4083 HUNDVÅG



Tiltak

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 1: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 2: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 3: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Brukertiltak

Tiltak 4: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 5: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 6: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 7: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 8: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 9: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 10: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 11: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Monter tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 12: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 13: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak utendørs

Tiltak 14: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 15: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 16: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften. Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 17: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 18: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

Tiltak 19: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.



Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

<https://www.enova.no/energimerking>



Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

<https://www.enova.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, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/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. AVTREKKSIVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

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.

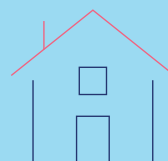
Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom: kr 8 900

Seksjonert eiendom/
aksjebolig: kr 11 900

Enebolig/fritid/tomt: kr 17 900



soderbergpartners.no/eiendom



Nøklene i lomma. Forsikring **fikser vi.**

Ved kjøp av bolig gjennom Notar Eiendomsmegling får kjøper én måned gratis forsikring på boligen i samarbeid med Kolibri Forsikring. Forsikringen trer i kraft fra overtakelsesdato. Kolibri Forsikring vil kontakte kjøper med informasjon og tilbud om videre forsikring dersom kjøper ønsker dette.

 **Kolibri**

Les mer om oss på
→kolibriforsikring.no

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 AVTALERETTLIGE 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: 22-0052/26

Adresse: Hunsteinstien 27, 4083 HUNDVÅG, gnr. 7, bnr.
1246 i Stavanger kommune.

Kontaktperson: Rizwan Malik

Tlf: 913 29 949

Epost: malik@notar.no

Salgsoppgavedato: 15.04.2026

Navn på budgiver: _____	Navn på budgiver: _____
Fødselsnummer: _____	Fødselsnummer: _____
Adresse: _____	Adresse: _____
Postnummer./Sted: _____	Postnummer./Sted: _____
Telefon, privat: _____	Telefon, privat: _____
Telefon, arbeid: _____	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.

For å sikre en forsvarlig gjennomføring av budrunden, stiller Notar krav til frister ved budgivningen. Bud skal ikke ha en akseptfrist på mindre enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere akseptfrist kan avvises.

FINANSIERING

Långiver: _____	Kontaktperson: _____
Bank: _____	Tlf: _____
Egenkapital kr: _____	Salg av eiendom, adr.: _____

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/