

Dues vei 38

STAVANGER

notar



Prisantydning Kr 3 290 000,- Boligtype Eierleilighet
BRA-i/BRA Total 54/65 kvm Megler Lars Sigve Berge Tlf 954 36 966

NOTAR.NO

notar



Dues vei 38

2-roms leilighet på Eiganes i 8 etasje på hjørnet med unik utsikt

Adresse	Dues vei 38 4023 STAVANGER
Prisantydning	Kr 3 290 000,-
Fellesgjeld	Kr 150 985,-
Omkostninger	Kr 98 990,-
Totalpris	Kr 3 539 975,-
Fellesutgifter	Kr 4 724,-
BRA-i/BRA Total	54/65 m ²
Eierform	Eierseksjon
Boligtype	Eierleilighet
Byggeår	1970
Soverom	1
Etasje	8

Velkommen til denne 2-roms leiligheten på hjørnet med innglasset balkong i Dues vei 38, Stavanger. Beliggende i det attraktive området Eiganes vestre, er dette et perfekt sted for familier, etablerere og eldre. Området tilbyr kort vei til skoler, barnehager, dagligvarebutikker og offentlig transport, samt gode turmuligheter og en rolig atmosfære.

Leiligheten ligger i en bygning fra 1970 med et bruksareal på 65 m², inkludert en innglasset balkong på 11 m². Planløsningen består av entré, gang, stue, kjøkken, bad og soverom. Kjøkkenet ble oppgradert i 2016, og balkongen ble innglasset i 2012. Badet har behov for modernisering, og det er felles ladepunkter for elbil. Leiligheten har tilgang til bod i underetasjen.

Notar Stavanger

Madlaveien 10
4010 STAVANGER



Lars Sigve Berge

Eiendomsmegler/Partner
954 36 966 / lsb@notar.no



Innhold

Om boligen	3
Bilder	5
Ditt nye nabolag	9
Nøkkelinformasjon	10
Plantegning	22
Vedlegg	31
Budgivning	83

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









Ditt nye nabolag

BELIGGENHET

Eiendommen ligger i Dues vei 38, Stavanger, i et område som er spesielt anbefalt for familier med barn, etablerere og eldre. Nabolaget er kjent for sitt vennlige naboskap og barnevennlige omgivelser.

Området har et godt utvalg av skoler og barnehager. Eiganes skole, som dekker 1.-7. klasse, ligger bare 3 minutters gange fra eiendommen. Det finnes også flere andre skoler og barnehager innen kort avstand, som Stavanger Kristne grunnskole og Lassa skole, begge rundt 12-13 minutters gange unna.

Dagligvarebutikker som Helgø Meny Stokka og Coop Extra Eiganes er lett tilgjengelige, med kun 3-4 minutters gange fra eiendommen. Dette gir enkel tilgang til daglige nødvendigheter.

For fritidsaktiviteter finnes det flere idrettsanlegg og treningssentre i nærheten, inkludert Eiganes skole aktivitetshall og Fartein Vahlensv. balløkke, som begge ligger innen 4 minutters gange. SATS Herbarium og EVO Kannik er også tilgjengelige innen 20-21 minutters reise.

Området er godt vedlikeholdt med lite støy og høy opplevd trygghet, noe som gjør det til et attraktivt sted å bo.

ADKOMST

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



Nøkkelinformasjon

EIENDOMMEN

ADRESSE

Dues vei 38, 4023 STAVANGER

OPPDRAKSNUMMER

12-0124/26

SELGER

Ove Eide

MATRIKSEL

Gårdsnummer 58, bruksnummer 222, seksjonsnummer 43, Gårdsnummer 58, bruksnummer 226, sameietype realsameie, ideell andel 1/297.

i Sameiet Dues vei 38 med orgnr.: 971 339 969 i Stavanger kommune.

EIEFORM

Eierseksjon

BOLIGTYPE

Eierleilighet

ENERGIKLASSE

E

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.

STRØMFORBRUK

Kostnader vil variere etter abonnement og forbruk.

TOMT

Eiet tomt på 2.575 kvm.

BESKRIVELSE AV TOMT

Opparbeidet og bebyggt. Felles for sameierne.

SOLFORHOLD

Gode solforhold

SAMEIEBRØK

1/54

TAKST

Tilstandsrapport datert 19.05.2026. utført av Tor Arve Lea.

BYGGEÅR

1970

BYGGEMÅTE

Leiligheten er en del av et boligbygg med flere boenheter, oppført i 1970/ 1971.

Bygningen er fundamentert på en grunnmur av betong.

Ytterveggene består av bindingsverk som er kledd med plater eller tegl.

Etasjeskillerne i bygget er konstruert av betong.

Vinduer og utvendige dører er av isolerglass. Vinduer fra NorDan ble installert i 2012 og 2014. Entrédøren er i normal stand, og det er en skyvedør fra 2012.

Leiligheten har en innglasset balkong som ble oppført i 2012. Det er opplyst at slike innglassinger ikke nødvendigvis er helt vanntette.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Utvendig - Andre utvendige forhold

Avvik: Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport,

vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

- Våtrom > Leilighet H0803 > Bad - Overflater vegger og himling

Avvik: Det er påvist avvik i fuger.

Overflater på vegger bærer preg av å ha passert 50 år

- Våtrom > Leilighet H0803 > Bad - Sanitærutstyr og innredning

Avvik: Det er påvist andre avvik:

Blandebatterier på vask kan ha begrenset restlevetid.

- Kjøkken > Leilighet H0803 > Kjøkken - Avtrekk

Avvik: Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

- Tekniske installasjoner - Vannledninger

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

Hovedstoppekran befinner seg i kjøkkenbenk.

Lekkasjevarslere er montert.

- Tekniske installasjoner - Avløpsrør

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

- Tekniske installasjoner - Varmtvannstank

Avvik: Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

- Våtrom > Leilighet H0803 > Bad - Overflater Gulv

Avvik: Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

• Det er påvist andre avvik:

Gulvbelegget tilfredstiller ikke dagens krav til vanntetthet i gulvgjennomføringer.

- Våtrom > Leilighet H0803 > Bad - Sluk, membran og tettesjikt

Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Overgangen mellom sluk og gulvbelegg er ikke vanntett. Pluggen som muliggjør staking av avløpet er ikke lufttett. Dette medfører risiko for at gass fra avløpssystemet kan trenge inn i badet.

SAMMENDRAG SELGERS EGENERKLÆRING

Boligen ble kjøpt i 1995.

13. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Ja

Beskrivelse: Felles ladepunkter utenfor blokk, etablert av sameiet

MODERNISERING OG PÅKOSTNINGER

Arbeid utført i boligen:

2016:

• Kjøkken med hvitevarer og avtrekk.

2014:

• Soveromsvindu

2012:

• Kjøkkenvindu

• Det er gjennomført elektriske oppdateringer i forbindelse med nytt kjøkken i 2012.

Arbeid utført i regi av Sameie:

2026:

• oppgradering og ombygging av sykkelkur.

• Ny oppmerking av parkeringsplassen er planlagt gjennomført våren 2026.

2025:

• Det er i 2025 blitt utført nødvendig utskiftinger av en rekke vinduer.

• Det er gjennomført oppgradering utskiftinger av lys i 9. etasje.

• Det er utført oppgradering av flere dørpumper, samt alt nødvendig vedlikehold.

• det er utført høytrykksvask av fasade

2012:

• Innglassing av balkong inkludert skyvedør.

REGULERINGS- OG AREALPLANER

Eiendommen er regulert til bolig. Området er regulert til bolig, felles lekeareal for barn, park, felles grøntanlegg, offentlig bygning (skole).

Det gjøres oppmerksom på Plan-ID 2836 som omhandler detaljregulering for domkirkens sykehjem og bispebolig der planlegging er igangsatt.

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

OPPVARMING

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.

TV/INTERNETT/BREDBÅND

Altibox.

PARKERINGSFORHOLD

Parkering på felles utvendig oppstillingsplass. Det er installert 6 ladestasjoner på parkeringsplass mellom sameiet Dues vei 38 og 40

VEI/VANN/KLOAKK

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

SKOLEKRETS

Eiganes

OFFENTLIG KOMMUNIKASJON

Offentlig transport er lett tilgjengelig, med nærmeste bussholdeplass, Stokka terrasse, kun 4 minutters gange unna. Stavanger stasjon ligger 24 minutter unna med kollektivtransport, og det er 17 minutters kjøring til Stavanger Sola flyplass.

ADGANG TIL UTLEIE

Eiendommen kan leies ut i sin helhet.

FERDIGATTEST/MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Det ble gitt midlertidig brukstillatelse på bygningen den 19.03.1971 i følge Stavanger kommune.

Det ble gitt ferdigattest på utvidelse og innglassing av eksisterende balkonger den 13.06.2013 i følge Stavanger kommune.

FERDIGATTEST/BRUKSTILLATELSE DATERT

19.03.1971.

RADONMÅLING

Eier er ansvarlig for at leiligheten har forsvarlige radonverdier. Bare leiligheter med bakkekontakt, eller i etasjen over dette, bør måle radon. Det er derfor ikke nødvendig å dokumentere forsvarlige radonverdier for denne leiligheten.

INNHold

Underetasje:

BRA-e: Bod

Leilighet H0803:

BRA-i 54 kvm: Entré, gang, bad, stue, kjøkken og soverom

BRA-b 11 kvm: Innglasset balkong

STANDARD

Kjøkken

Det er nytt kjøkken fra 2012. Hovedstoppekran og lekkasjevarsler er montert i kjøkkenbenken. Kjøkkenet er frakoblet felles avtrekksanlegg.

Bad

Baderom i sin originale utgave fra byggeår, utstyrt med badekar, toalett og håndvask. Toalettet og blandebatteri til badekar er skiftet ut. Gulvet har belegget fra byggeår, og det er plastsluk fra byggeår. Overflater på vegger og tak er i normal stand ut fra alder. Det er avtrekk via kanal.

Innvendige overflater

Innvendige overflater er i normal stand med normalt bruk.

Tekniske installasjoner

- Vannledninger: Originale deler av vannledningene har

passert halvparten av forventet levetid. Hovedstoppekran og lekkasjevarsler er montert i kjøkkenbenken.

- Avløpsrør: Avløpsrørene kan bestå av plast og støpejern. Mer enn halvparten av forventet levetid er passert.

- Ventilasjon: Boligen har avtrekk via fellesanlegg på bad. Kjøkkenet er frakoblet dette anlegget.

- Varmtvannstank: Varmtvannsberederen er montert i kjøkkenbenken og er over 20 år gammel. Den er koblet til avløp fra sikkerhetsventil.

- Elektrisk anlegg: Sikringsskap med automatsikringer og kursoversikt på innsiden av skapdøren. Det ble gjennomført elektriske oppdateringer i forbindelse med nytt kjøkken i 2012. Det er ikke fremvist samsvarserklæring.

HVITEVARER

Følgende hvitevarer medfølger: Integrerte hvitevarer

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

Tilbehørsliste følger vedlagt i prospekt.

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: 54 m²

BRA - b: 11 m²

BRA totalt: 65 m²

Bruksareal fordelt på etasje

803. etasje

BRA-i: 54 m² Entré, gang, bad, stue, kjøkken og soverom

BRA-b: 11 m² Innglasset balkong

BYGNINGSSAKKYNDIG KOMMENTAR TIL AREALOPPMÅLING

Boligbygg med flere boenheter

Bod/er og eventuelle andre arealer leiligheten har er ikke oppmålt.

Eventuelle boder og felles vaskerom er i blokkens nedre plan.

ØKONOMI

PRISANTYDNING

Kr. 3 290 000,-

KOMMUNALE AVGIFTER

Kr 12 532,- pr år 2026

INFO KOMMUNALE AVGIFTER

Kommunale avgifter inkluderer: Vann, renovasjon og avløp samt eiendomsskatt betales i 2 terminer

Totalt: kr 10.500

FELLESKOSTNADER

Kr. 4 724,-/mnd

FELLESKOSTNADER INKLUDERER

Felles bygningsforsikring, Tv/ internett, renter og avdrag på fellesgjeld, vaktmester og renholdstjenester, forretningsfører honorar og diverse driftsutgifter

FORMUESVERDI - PRIMÆR

Kr. 862 250,- som primærbolig for 2026

FORMUESVERDI - SEKUNDÆR

Kr. 3 449 000,- som sekundærbolig for 2026

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. 3 290 000,- (Prisantydning)

kr. 150 985,- (Andel av fellesgjeld)

kr. 3 440 985,- (Pris inkl. fellesgjeld)

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

kr. 86 000,- (Dokumentavgift)

kr. 545,- (Tinglysing skjøte)

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

kr. 98 990,- (Omkostninger totalt)

kr. 3 539 975,- (Totalpris inkl. omkostninger)

NB! Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett

pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Andel fellesgjeld og andel formue overtas av kjøper.

BETALINGSBETINGELSER

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

SERVITUTTER/RETTIGHETER

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

1103/58/222/43:

22.03.1968 - Dokumentnr: 2445 - Bestemmelse om kloakkledn

Rettighetshaver STAVANGER KOMMUNE

Overført fra: Knr:1103 Gnr:58 Bnr:222

Gjelder denne registerenheten med flere

22.03.1968 - Dokumentnr: 2446 - Erklæring/avtale

Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.

Overført fra: Knr:1103 Gnr:58 Bnr:222

Gjelder denne registerenheten med flere

08.01.1971 - Dokumentnr: 157 - Skjønn

RETT FOR KOMMUNEN TIL Å LEGGE SKRÅNINGER

Overført fra: Knr:1103 Gnr:58 Bnr:222

Gjelder denne registerenheten med flere

21.09.1971 - Dokumentnr: 8841 - Erklæring/avtale

PLIKT FOR BLOKKENE 1,2,3 OG 4 Å ERVERVE OG OPPARBEIDE MIDTRE FELLESAREAL ETTER PLAN FRA PARKSJEFEN
Prioritet ETTER ALLELÅN PÅ EIENDOMMEN

Overført fra: Knr:1103 Gnr:58 Bnr:222
Gjelder denne registerenheten med flere

01.10.1971 - Dokumentnr: 9273 - Erklæring/avtale
BRUKSRETT TIL RINGVEI RUNDT BEBYGGELSEN OG PLIKT TIL
FREMtidig VEDLIKEHOLD AV DENNE
Overført fra: Knr:1103 Gnr:58 Bnr:222
Gjelder denne registerenheten med flere

14.04.1972 - Dokumentnr: 3791 - Erklæring/avtale
PANTERETT UTEN OPPTRINNSRETT TIL SAMEIET
FOR: NOK 30,000
MED PRIORITET
ETTER HUSBANKENS LÅN TIL ENHVER TID SAMT ANDRE LÅN
TIL BANK-
OG KREDITTINSTITUSJONER
PLIKTIG MEDLEMSKAP I HUSEIERFORENING/VELFORENING
M.V.

14.04.1972 - Dokumentnr: 3802 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 43
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 1/54
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 54 SEKSJONER

22.03.1968 - Dokumentnr: 2445 - Bestemmelse om
kloakkledn
Rettighetshaver STAVANGER KOMMUNE
Overført fra: Knr:1103 Gnr:58 Bnr:222
Gjelder denne registerenheten med flere

22.03.1968 - Dokumentnr: 2446 - Erklæring/avtale
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger
m.m.
Overført fra: Knr:1103 Gnr:58 Bnr:222
Gjelder denne registerenheten med flere

08.01.1971 - Dokumentnr: 157 - Skjønn

RETT FOR KOMMUNEN TIL Å LEGGE SKRÅNINGER
Overført fra: Knr:1103 Gnr:58 Bnr:222
Gjelder denne registerenheten med flere

21.09.1971 - Dokumentnr: 8841 - Erklæring/avtale
PLIKT FOR BLOKKENE 1,2,3 OG 4 Å ERVERVE OG OPPARBEIDE
MIDTRE FELLESAREAL ETTER PLAN FRA PARKSJEFEN
Prioritet ETTER ALLELÅN PÅ EIENDOMMEN
Overført fra: Knr:1103 Gnr:58 Bnr:222
Gjelder denne registerenheten med flere

01.10.1971 - Dokumentnr: 9273 - Erklæring/avtale
BRUKSRETT TIL RINGVEI RUNDT BEBYGGELSEN OG PLIKT TIL
FREMtidig VEDLIKEHOLD AV DENNE
Overført fra: Knr:1103 Gnr:58 Bnr:222
Gjelder denne registerenheten med flere

14.04.1972 - Dokumentnr: 3791 - Erklæring/avtale
PANTERETT UTEN OPPTRINNSRETT TIL SAMEIET
FOR: NOK 30,000
MED PRIORITET
ETTER HUSBANKENS LÅN TIL ENHVER TID SAMT ANDRE LÅN
TIL BANK-
OG KREDITTINSTITUSJONER
PLIKTIG MEDLEMSKAP I HUSEIERFORENING/VELFORENING
M.V.

14.04.1972 - Dokumentnr: 3802 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 43
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 1/54
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 54 SEKSJONER

1103/58/226:
22.03.1968 - Dokumentnr: 2445 - Bestemmelse om
kloakkledn
Rettighetshaver STAVANGER KOMMUNE
Overført fra: Knr:1103 Gnr:58 Bnr:222
Gjelder denne registerenheten med flere

22.03.1968 - Dokumentnr: 2446 - Erklæring/avtale
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger
m.m.
Overført fra: Knr:1103 Gnr:58 Bnr:222
Gjelder denne registerenheten med flere

08.01.1971 - Dokumentnr: 157 - Skjønn
RETT FOR KOMMUNEN TIL Å LEGGE SKRÅNINGER
Overført fra: Knr:1103 Gnr:58 Bnr:222
Gjelder denne registerenheten med flere

21.09.1971 - Dokumentnr: 8841 - Erklæring/avtale
PLIKT FOR BLOKKENE 1,2,3 OG 4 Å ERVERVE OG OPPARBEIDE
MIDTRE FELLESAREAL ETTER PLAN FRA PARKSJEFEN
Prioritet ETTER ALLELÅN PÅ EIENDOMMEN
Overført fra: Knr:1103 Gnr:58 Bnr:222
Gjelder denne registerenheten med flere

01.10.1971 - Dokumentnr: 9273 - Erklæring/avtale
BRUKSRETT TIL RINGVEI RUNDT BEBYGGELSEN OG PLIKT TIL
FREMtidig VEDLIKEHOLD AV DENNE
Overført fra: Knr:1103 Gnr:58 Bnr:222
Gjelder denne registerenheten med flere

14.04.1972 - Dokumentnr: 3791 - Erklæring/avtale
PANTERETT UTEN OPPTRINNSRETT TIL SAMEIET
FOR: NOK 30,000
MED PRIORITET
ETTER HUSBANKENS LÅN TIL ENHVER TID SAMT ANDRE LÅN
TIL BANK-
OG KREDITTINSTITUSJONER
PLIKTIG MEDLEMSKAP I HUSEIERFORENING/VELFORENING
M.V.

14.04.1972 - Dokumentnr: 3802 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 43
Formål: Bolig

Sameiebrøk: 1/54
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 54 SEKSJONER

22.03.1968 - Dokumentnr: 2445 - Bestemmelse om
kloakkledn
Rettighetshaver STAVANGER KOMMUNE
Overført fra: Knr:1103 Gnr:58 Bnr:222
Gjelder denne registerenheten med flere

22.03.1968 - Dokumentnr: 2446 - Erklæring/avtale
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger
m.m.
Overført fra: Knr:1103 Gnr:58 Bnr:222
Gjelder denne registerenheten med flere

08.01.1971 - Dokumentnr: 157 - Skjønn
RETT FOR KOMMUNEN TIL Å LEGGE SKRÅNINGER
Overført fra: Knr:1103 Gnr:58 Bnr:222
Gjelder denne registerenheten med flere

21.09.1971 - Dokumentnr: 8841 - Erklæring/avtale
PLIKT FOR BLOKKENE 1,2,3 OG 4 Å ERVERVE OG OPPARBEIDE
MIDTRE FELLESAREAL ETTER PLAN FRA PARKSJEFEN
Prioritet ETTER ALLELÅN PÅ EIENDOMMEN
Overført fra: Knr:1103 Gnr:58 Bnr:222
Gjelder denne registerenheten med flere

01.10.1971 - Dokumentnr: 9273 - Erklæring/avtale
BRUKSRETT TIL RINGVEI RUNDT BEBYGGELSEN OG PLIKT TIL
FREMtidig VEDLIKEHOLD AV DENNE
Overført fra: Knr:1103 Gnr:58 Bnr:222
Gjelder denne registerenheten med flere

14.04.1972 - Dokumentnr: 3791 - Erklæring/avtale
PANTERETT UTEN OPPTRINNSRETT TIL SAMEIET
FOR: NOK 30,000
MED PRIORITET
ETTER HUSBANKENS LÅN TIL ENHVER TID SAMT ANDRE LÅN
TIL BANK-

OG KREDITTINSTITUSJONER
PLIKTIG MEDLEMSKAP I HUSEIERFORENING/VELFORENING
M.V.

14.04.1972 - Dokumentnr: 3802 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 43
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 1/54
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 54 SEKSJONER

FORSIKRINGSSKAP
Gjensidige forsikring 94397252

POLISENUMMER
94397252

OM SAMEIET
Sameiet Duesvei 38 ligger i Stavanger kommune og består av 54 seksjoner. Organisasjonsnummeret er 971 339 969. Forretningsfører for sameiet er Viden Forvaltning AS. Selskapet har en hjemmeside på www.nabonett.no.

Styret har jobbet med innkjøp av nye vaskemaskiner og tørketrommel.

Vedtatte saker:
- Styrets rapport angående foregående år tas til etterretning.
- Bytte til Relevant Revisjon AS, som er Viden Forvaltnings nye samarbeidspartner.

Pågående saker:
- Det vil bli utført en kartlegging av teknisk standard på alle vinduer som vender mot nord (mot parkeringsplassen) i løpet av Q2 2026. Tiltak gjennomføres Q4 2026/Q1 2027.
- Det er satt av penger i budsjett, til en oppgradering og ombygging av sykkelskur. Dette vil bli utført Q2 2026.
- Styret har initiert til samarbeid med naboborettslag om tiltak mot måkene. Nye tiltak vil bli igangsatt Q1 2026.
- Til seksjonseiere som ennå ikke har benyttet seg av gratis

tilbudet? Vil i løpet av 2026 bli pålagt - og for egen regning - å levere dokumentasjon til styret på utført el-sjekk innen 31.12.2026.

- Ny oppmerking av parkeringsplassen er planlagt gjennomført våren 2026.
- Det vil bli en justering av felleskostnader i 2027 justert for inflasjon og prisvekst.

ANDEL FELLESGJELD
Kr. 150 985,- pr. 18.05.2026

AVDRAG FELLESGJELD
Kr 557

RENTEKOSTNADER FELLESGJELD
777,-

LÅNEBETINGELSER FELLESGJELD
Selskapets totale lån og vilkår:

Lånenummer: , DNB BANK ASA
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 31-03-2026: 6.45% pa.
Antall terminer til innfrielse: 57
Saldo per 31-03-2026: kr 8153241
Andel av saldo: kr 150985
(siste termin 28-06-2040)
rente
IN-Ordning: Nei

REGNSKAP/BUDSJETT/KOSTNADSØKNINGER
Megler har kopi av budsjett for år 2026 og årsregnskap for år 2025. Dette kan interessenter få oversendt.

Borettslagets budsjetterte regnskap for 2026: overskudd (542 125,-)
Årsresultat for 2025: -66 434,-

Vedtatte kostnadsøkninger:
Ny vaktmester leverandør avtale inngått med Viden Drift og Vedlikehold fra 01.01.2026.
Det vil bli en justering av felleskostnader i 2027 justert for inflasjon og prisvekst.

Saker som kan medføre kostnadsøkninger:

Gjennomføring av prosjekt Fase 2 - Utskifting av vinduer.
Oppmerking parkeringsplass.
Oppgradering av sykkelbod.
Gjennomgang av bygget sin elektriske anlegg.
Tiltak ved bekjempelse av måker mm.

Vi gjør oppmerksom på at beslutninger/vedtak tatt i generalforsamling eller av styret kan medføre økning i felleskostnader og andel fellesgjeld som f.eks. fremtidige vedlikeholdsplaner, nye låneopptak og prisstigninger på f.eks. diverse avgifter (renovasjon, kommunale avgifter m.m.) som eier er ansvarlig for.

SIKRINGSFOND

Det er ikke tilknyttet en sikringsordning som dekker manglende innbetaling av felleskostnader. Dette vil kunne medføre økte felleskostnader for de øvrige eiere.

FORRETNINGSFØRER

Viden Forvaltning AS

STYREGODKJENNELSE

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

DYREHOLD

For regler om dyrehold, se vedtekter og eventuelle husordensregler. Kontakt eventuelt styret.

VEDTEKTER/HUSORDENSREGLER

Vedtekter og husordensregler er vedlagt prospekt.

BEBOERNES FORPLIKTELSER OG DUGNADER

Forpliktelser

1.8 - El sjekk

Vi minner om at alt av elektrisk anlegg, utbedring av feil eller mangler er seksjonseier sitt ansvar.

Vil i løpet av 2026 bli pålagt - og for egen regning - å levere dokumentasjon til styret på utført el-sjekk innen 31.12.2026.

Dugnad

Styret vil arrangere ny dugnad til våren.

En komplett arbeidsliste vil bli utarbeidet - det vil bli nok oppgaver til alle som vil bidra.

Dato for dugnad blir Lørdag 11.april

DIVERSE OPPLYSNINGER

DIVERSE

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.

LEGALPANT

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

OVERTAGELSE

Etter avtale. Angi ønsket overtagelse ved budgivningen.

BAKGRUNN FOR OPPLYSNINGER I SALGSOPPGAVEN

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

SALGSOPPGAVE SIST OPPDATERT

21.05.2026

ANSVARLIG MEGLERFORETAK

NOTAR - Stavanger Eiendomsformidling AS
Madlaveien 10, 4010 STAVANGER. TLF. 51 84 98 00

MEGLER

Lars Sigve Berge, Eiendomsmegler/Partner

Epost: lsb@notar.no

MEGLERS VEDERLAG

Fastpris vederlag	kr.	38000.00	(inkl. mva.)
Salgstilretteleggelse	kr.	9 900,-	(inkl. mva.)
Oppgjørsgbyr	kr.	7 900,-	(inkl. mva.)
Markedspakke	kr.	18 900,-	(inkl. mva.)
Grunnpakke/Grunnbok/e-tinglysing	kr.	2 000,-	(inkl. mva.)

Direkte utlegg dekkes av selger.

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

VIKTIG INFORMASJON

BOLIGSELGERFORSIKRING

For denne eiendommen er det tegnet boligselgerforsikring.

BOLIGKJØPERFORSIKRING

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

ANDRE FORSIKRINGER

Ved kjøp av bolig gjennom Notar Eiendomsmegling får kjøper én måned gratis forsikring i samarbeid med Kolibri 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 eiendomsmegler eller en bygningssakkyndig før det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut i fra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil opplysninger ikke ble rettet i tide på en tydelig måte. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør

utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

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

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 1. ledd 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøper menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

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

PERSONOPPLYSNINGSLOVEN

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

HVITVASKINGSREGLENE

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og

tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen med selger. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre deknings salg for kjøpers regning.

Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven. Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Notar ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

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

BUDGIVNING

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

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

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.

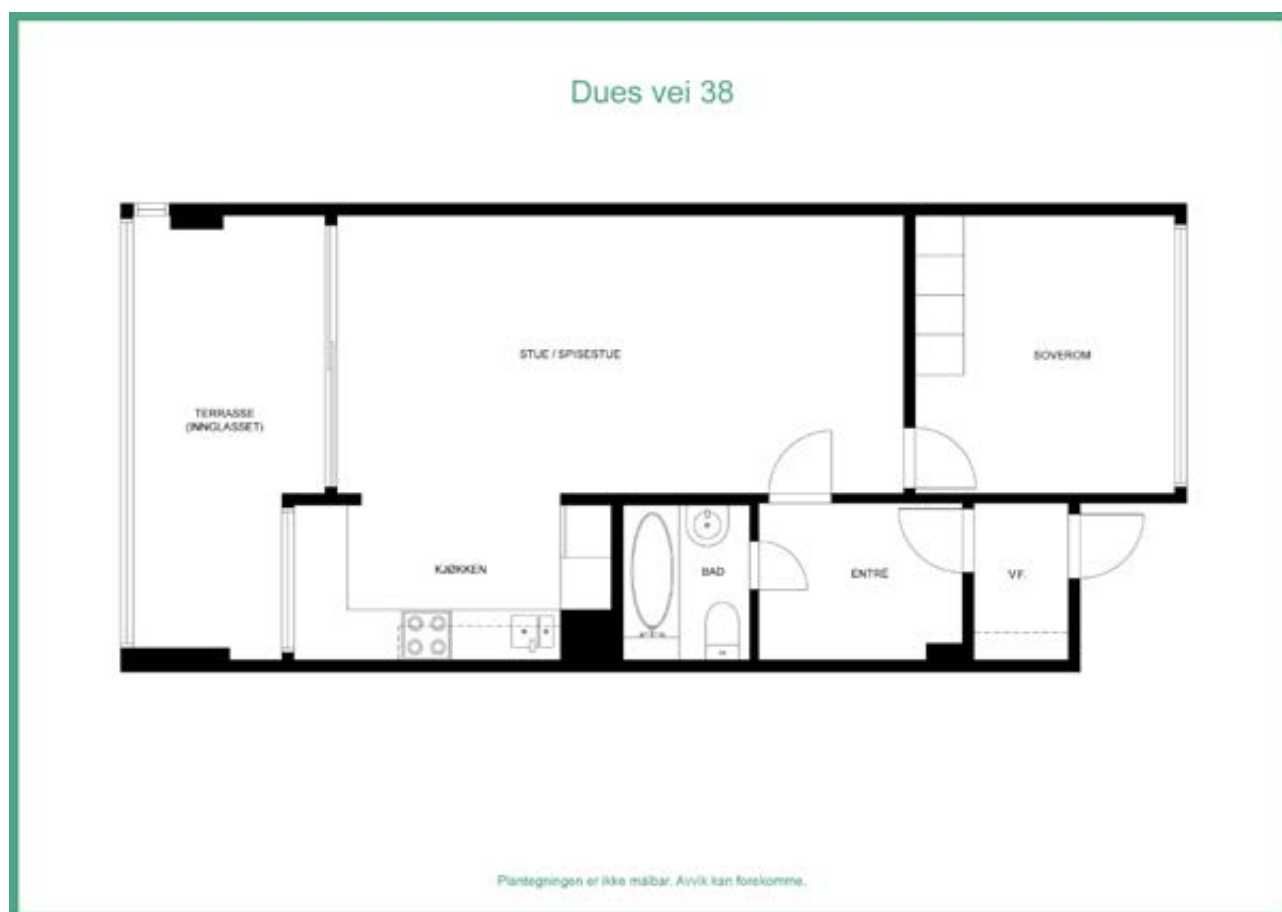
Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud. Selger må skriftlig akseptere budet før budaksept kan formidles til budgiver.

Fra og med 01.07.25 ble det ikke lenger være lovlig å legge inn hemmelige bud. Megler kan dermed ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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

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

Plantegning

















Denne boligen vil jeg gjerne ha!

Hva nå?

1 - KONTAKT MEGLER

Registrer din interesse og megleren holder deg oppdatert.

2 - HA FINANSIERING PÅ PÅSS

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

3 - UNDERSØK BOLIGEN

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

4 - BUDGIVNING

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



Vedlegg

DUES VEI 38

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 utført av Tor Arve Lea datert 19/05-2026

Energiattest

Selgers egenerklæring datert 18/05-2026

Grunnkart

Reguleringskart


Tilstandsrapport



 Boligbygg med flere boenheter

 Dues vei 38 , 4023 STAVANGER

 STAVANGER kommune

 gnr. 58, bnr. 222, snr. 43

Sum areal alle bygg: BRA: 65 m² BRA-i: 54 m²



Befaringsdato: 19.05.2026

Rapportdato: 20.05.2026

Oppdragsnr.: 20158-1889

Eiendomsverdi ref nr: CL5850

Foretak: Norsk Byggkontroll AS

Takstingenør: Tor Arve Lea



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.

Norsk Byggkontroll AS

Takstingeniør Tor Arve Lea har vært i byggebransjen siden 1977, mesterbrev i tømrerfaget fra 1984. Medlemskap i NITO siden 1998, senere styremedlem gjennom flere år i NITO Takst. Medlem i NITO fagnettverk for takstingeniører. Innehar Mesterbrev nr. 26505 hos Mesterbrevnemda.

Takstmann/byggmester på deltid i perioden 1992-1997. Takstingeniør på heltid 1997 - dd. Årlig etterutdanning via NITO Takst siden ordningen ble praktisert i 2005 med krav om årlige 20 studiepoeng. Etterfulgt av samme krav via Norsk takst, NEAK og fagnettverket til NITO.

Takstingeniør Tor Arve Lea er godkjent i følgende takstområder:

Tilstandsrapportering jf. forskrift av 1.1.2022 og Norsk Standard 3600.

Verdi og lånetakst.

Arealmåling jf. Norsk Standard 3940:2023.

Energimerking med brukerID 33211b7d-c207-4c4f-97d5-ac461a188b1f

Skaderapportering/takst.

Takstingeniør Tor Arve Lea har ansvarsforsikring for rådgivende ingeniør/arkitekt via TRYG med Avtalenummer 3668957 gjeldende fra 2.1.2026 - 31.12.2026.



Rapportansvarlig

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'T. Lea'.

Tor Arve Lea

Ekstern Takstingeniør

lea@byggkontroll.com

907 47 523

Medlem av



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som 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 bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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 eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med 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 bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og 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

Byggemåte: 1970 (forbehold mot skjulte konstruksjoner oppbygging)
Grunnmur: Betong.
Yttervegger: Bindingsverksvegger kledd med plater eller tegl.
Etasjeskiller: Betong.
Vinduer og utvendige dører: Isolerglass.

Leilighet i bygning ferdigstilt i 1970, senere påbygget med innglassete balkonger i 2012 inkludert ny skyvedør, vindu på kjøkken. Nye vinduer på soverom i 2014. Leilighetens tilstand er tilfredstillende med behov for renovering opp til dagens standard og krav til våtrom. For nærmere spesifiseringer, studer premisstekst og vurderinger av de enkelte bygningskomponentene utover i rapporten.

Egne premisser:

Rapporten er utarbeidet i tråd med forskriftens krav til tilstandsrapporter for leiligheter. Dette innebærer at det ikke er vurdert de bygningsdeler som ellers ville vært undersøkt dersom det hadde vært vurdert som bolig. Det gjelder blant annet yttervegger utover balkongområde, takkonstruksjon, takteking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, kjeller, og loft.
Tilstand (referanse) relateres til når bygningen-/bygningdelen ble tatt i bruk (1970). Forskriftens referanse er gjeldende forskrift gjeldende ved byggesøknadsdato. Bygget skal være bygget etter byggeforskriftene fra 1949, referanseforskrift. Ny forskrift kom i 1969, det er søknadsdato for byggetillatelse som setter hvilken forskrift et bygg skal bygges etter (ikke ferdigstilt byggeår).
Krav til tetthet, ventilasjon, isolering, lydforhold etc. er forhold undertegnede ikke kan, eller vanskelig kan registrere etter de til en hver tids gjeldende byggeforskrifter og offentligrettslige krav.
Kontroll av byggesøknader og offentlige godkjenninger inngår ikke i oppdraget. Heller ikke kontroll av eksterne rapporter inngår. Rapport for dette oppdraget er utarbeidet etter Norsk Standard 3600 av 2025 og forskrift av 1.1.2022 med revisjon gjeldende 1.1.2026.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

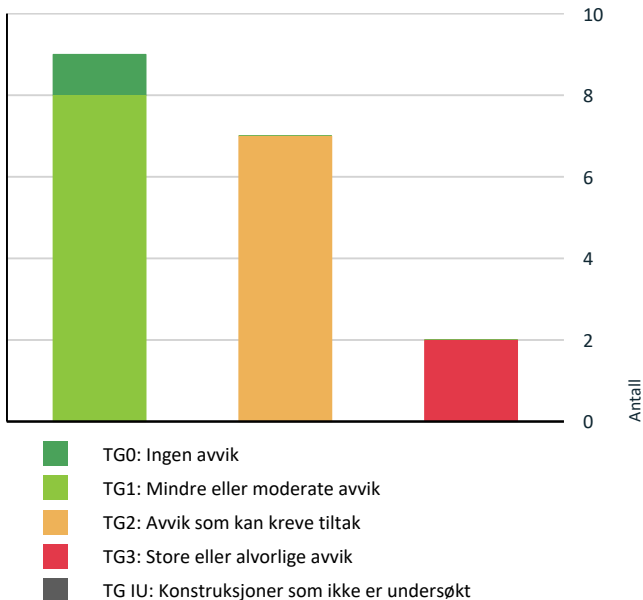
[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
- Tegninger stemmer stort sett med planløsning.

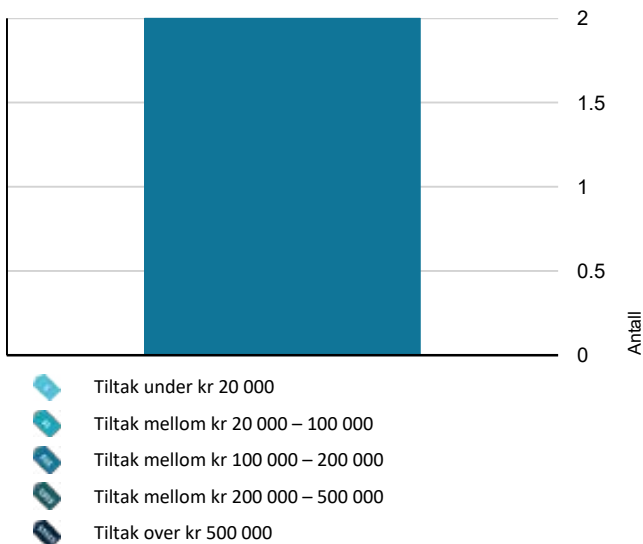
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Våtrom > Leilighet H0803 > Bad > Overflater Gulv

[Gå til side](#)

Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

Det er påvist andre avvik:

Gulvbelegget tilfredstiller ikke dagens krav til vanntetthet i gulvgjennomføringer.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Våtrom > Leilighet H0803 > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Overgangen mellom sluk og gulvbelegg er ikke vanntett. Pluggen som muliggjør staking av avløpet er ikke lufttett. Dette medfører risiko for at gass fra avløpssystemet kan trenge inn i badet.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Andre utvendige forhold

[Gå til side](#)

Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.



Tekniske installasjoner > Vannledninger

[Gå til side](#)

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

Hovedstoppekran befinner seg i kjøkkenbenk. Lekkasjevarsler er montert.



Tekniske installasjoner > Avløpsrør

[Gå til side](#)

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



Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

[Gå til side](#)

Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Sammendrag av boligens tilstand

! **Våtrom > Leilighet H0803 > Bad > Overflater vegger og himling** [Gå til side](#)

Det er påvist avvik i fuger.

Overflater på vegger bærer preg av å ha passert 50 år

! **Våtrom > Leilighet H0803 > Bad > Sanitærutstyr og innredning** [Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Blandebatterier på vask kan ha begrenset restlevetid.

! **Kjøkken > Leilighet H0803 > Kjøkken > Avtrekk** [Gå til side](#)

Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1970

Kommentar
Bygget er relatert til byggeforskrifter av 1949 (ny forskrift kom i 1969). Tilbygg har referanse til forskriftene av 1969. Ny forskrift kom i 1985, gjeldende fra 1986.

Anvendelse
Boligformål

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2012	Innglasset balkong	Innglassing av balkong inkludert skyvedør.
2012	Vinduer	Kjøkkenvindu
2014	Vinduer	Soveromsvindu
2016	Kjøkken	Kjøkken med hvitevarer og avtrekk.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Beskrivelse
Vinduer fra NorDan fra hhv 2012 og 2014.

TG 1 Dører

Beskrivelse
Entredør i normal stand. Skyvedør fra 2012 fungerer etter intensjonen.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse
Innglasset balkong oppført i 2012 i regi av sameiet/borettslaget. Det orienteres at denne type innglassinger ikke nødvendigvis er helt vanntette til en hver tid.

Årstall: 2012 **Kilde:** Andre opplysninger

TG 2 Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Det er krav i NS-3600 at sameier og borettslag skal ha tilrettelagt for vedlikeholdsplan. Det er ikke fremvist vedlikeholdsplan.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

Konsekvens/tiltak

- For å lukke avviket iht. NS 3600.2018 må det utarbeides en Tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Da dette er opp til borettslag/sameie å rekvirere er kostnadsestimat ikke satt.

INNSENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse
Innvendige overflater er i normal stand med normalt bruk.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse
Innvendige dører fungerer etter intensjonen. Justeringer kan være nødvendig fra tid til annen.

VÅTROM

LEILIGHET H0803 > BAD

Generell

Beskrivelse
Baderom i sin originale utgave, utstyrt med badekar, toalett og håndvask. Rommet er på beforingen 56 år med behov for modernisering til dagens standard. Det anbefales å kontakte styret i sameiet før eventuell vesentlig modernisering av badet.

LEILIGHET H0803 > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse
Overflater på vegger og tak i normal stand ut fra alder.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fuger.

Overflater på vegger bærer preg av å ha passert 50 år

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales å oppgradere badet til dagens krav for våtrom, da overflater og fuger viser tegn til slitasje og alder. Det bør også undersøkes om veggene inneholder plater med asbest, da dette kan medføre helseisiko ved arbeid eller oppussing.

LEILIGHET H0803 > BAD

TG 3 Overflater Gulv

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Gulvbelegg fra byggeår med forventbar aldersslitasje.

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist andre avvik:

Gulvbelegget tilfredstiller ikke dagens krav til vanntetthet i gulvgjennomføringer.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Gulvbelegget tilfredstiller ikke dagens krav til våtrom. Oppgradering og modernisering av badet anses nødvendig.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Avløp fra badekar går direkte gjennom gulv. Gulvgjennomføringen er ikke vanntett.

LEILIGHET H0803 > BAD

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Plastsluk fra byggeår er i ferd med å passere forventbar levetid.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
 - Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Overgangen mellom sluk og gulvbelegg er ikke vanntett. Pluggen som muliggjør staking av avløpet er ikke lufttett. Dette medfører risiko for at gass fra avløpssystemet kan trenge inn i badet.

Konsekvens/tiltak

- Eldre sluk av støpejern er ofte utsatt for rust som kan medføre lekkasjer. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.

Overgangen mellom sluk og gulvbelegg bør utbedres slik at den blir vanntett, og pluggen til avløpet må sikres slik at den er lufttett. I praksis er det mest naturlige å renovere badet inkludert utskifting av sluk.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Stakeplugg er ikke gass/lufttett.

LEILIGHET H0803 > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Badekar, vask og blandebatteri fra byggeår kan ha begrenset restlevetid. Toalettet og blandebatteri til badekar er skiftet ut en gang.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Blandebatterier på vask kan ha begrenset restlevetid.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ved renovering av badet er det naturlig å skifte/oppgradere utstyr.

LEILIGHET H0803 > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Avtrekk er kontrollert med A4 ark og det registreres sug mot kanalen.

LEILIGHET H0803 > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking: Skillevegg består av stålstendere og gipsplater på begge sider. Måling er ikke utført da piggelektroder ikke er beregnet for gips/stål (gran/furu). Tilstandsgraden 1 anvendes ikke jf. NS3600 Tabell A 1. pkt 1.8.

Piggelektroder er ført til i kontakt med gipsplate mot våtsone. Ingen indikasjoner på avvik. Heller ingen visuelle observasjoner i form av vannskjolder.

Tilstandsrapport



Måleresultatet viser 9,8 vekt% og grønt på instrumentet. 8 vekt% er laveste verdi instrumentet kan måle. Det vil si hulrom og bunnsvill er helt tørr.

KJØKKEN

LEILIGHET H0803 > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredningen vurderes å være skiftet i forbindelse med oppdatering av vinduer og innglasset balkong. Dvs rundt 2012.

Vannlås i benk er funnet i orden. Fuktsøk med fuktindikator foran vask, oppvaskmaskin og plassering for kjøleskap uten negative utslag.

Komfyrvakt og lekkasjevarsler er montert jf. forskriftskrav.

Årstall: 2016 Kilde: Eier



Lekkasjesikring og hovedstoppekran.

LEILIGHET H0803 > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Avtrekk fungerer med enkel test ved hjelp av A4 ark og det registreres sug mot avtrekket.

Årstall: 2016 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak

- Det er vanskelig å etablere andre løsninger.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Vannledninger: Forventbar levetid på vannledninger er 50 år. Halve og hele forventbare levetid er av den grunn passert for originale deler.

Vurdering av avvik:

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

Hovedstoppekran befinner seg i kjøkkenbenk. Lekkasjevarsler er montert.

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløp kan bestå av både plast og støpejern.

Forventbar levetid på avløp er 60 år. Halve forventbare levetid er av den grunn ikke passert.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har ingen andre krav enn naturlig avtrekk. Ut fra observasjoner og registreringer er kjøkken og bad utstyrt med avtrekk via fellesanlegg. Tidligere var kjøkken også koblet på dette, men er frakoblet for å unngå tilførsel av lukt til andre leiligheter.

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Bereder montert i kjøkkenbenk og koblet til avløp fra sikkerhetsventil.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

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

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 og kursoversikt på innsiden av skapdør.

For å friskmelde det elektriske anlegget i sin helhet, bør hele anlegget kontrolleres av personell som har lov til å friskmelde elektriske anlegg. Kontrollen bør ikke være eldre enn 5 år.

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.
1970 Det er ikke kjent når sikringsskap ble utstyrt med automatsikringer.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ukjent
Det er gjennomført elektriske oppdateringer i forbindelse med nytt kjøkken i 2012.
Det er ikke fremvist samsvarserklæring for anlegget. Denne kan ligge på Boligmappa i Alt inn.
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekker samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jampør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Det anbefales det å foreta en kontroll av det elektriske anlegget for å kunne friskmelde anlegget for å kunne si at alt er i forskriftsmessig stand.

Generell kommentar

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å friskmelde elektriske anlegg.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke.

Prisestimat er for kontroll av anlegget av fagperson. Utbedring av avvik, feil er ikke medregnet.

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 bygningssakkyndige 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

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Boligen er oppført før teknisk forskrift av 1997 (TEK-97).

Bygg oppført før denne forskriften vil ha en del avvik jf. dagens forskrifter (TEK-17). Avvik som er i tråd med krav den gang bygget var oppført vil ikke ha krav om å innfri senere forskriftskrav.

Alle boliger og hytter vil ha krav til røykvarslerutstyr minst ihht. Byggeforskrift 15. november 1984 selv om bygget er oppført før denne dato.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

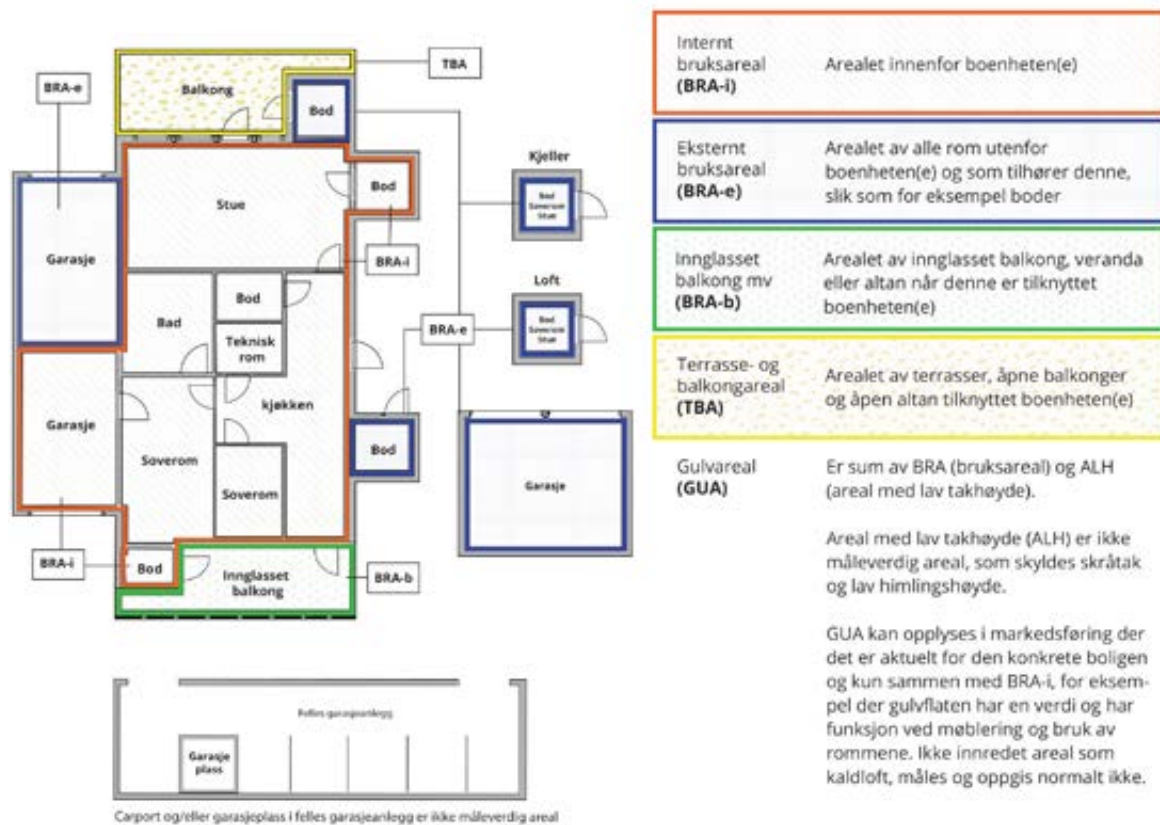
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den 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 byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Underetasje					
Leilighet H0803	54		11	65	
SUM	54		11		
SUM BRA	65				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Underetasje		Bod	
Leilighet H0803	Entré, gang, bad, stue, kjøkken, soverom		Innglasset balkong

Kommentar

Bod/er og eventuelle andre arealer leiligheten har er ikke oppmålt. Eventuelle boder og felles vaskerom er i blokkens nedre plan.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Tegninger stemmer stort sett med planløsning.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
19.5.2026	Tor Arve Lea	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1103 STAVANGER	58	222		43	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Dues vei 38

Hjemmelshaver

Eide Ove

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Område regulert til boligbebyggelse.

Tinglyste/andre forhold

Se meglers prospekt

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	19.05.2026	Det er kun plantegning og ferdigattest/brukstillatelse (om det er) som kontrolleres ifb. utarbeidelse av tilstandsrapporten.	Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	19.05.2026		Gjennomgått		Nei
Energimerking			Gjennomgått		Nei



Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	20.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

• 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:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkhøyder/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 dampsperrer 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 sokkeetasje) 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.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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.

• Skadegjører: 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.

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](#)

Rapporten er utarbeidet i tråd med forskriftens krav til tilstandsrapporter for leiligheter. Dette innebærer at det ikke er vurdert de bygningsdeler som ellers ville vært undersøkt dersom det hadde vært vurdert som bolig. Det gjelder blant annet yttervegger utover balkongområde, takkonstruksjon, taktekkning, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, kjeller, og loft.

Tilstand (referanse) relateres til når bygningen-/bygningssdelen ble tatt i bruk (1970). Forskriftens referanse er gjeldende forskrift gjeldende ved byggesøknadsdato. Bygget skal være bygget etter byggeforskriftene fra 1949, referanseforskrift. Ny forskrift kom i 1969, det er søknadsdato for byggetillatelse som setter hvilken forskrift et bygg skal bygges etter (ikke ferdigstilt byggeår).

Krav til tetthet, ventilasjon, isolering, lydforhold etc. er forhold undertegnede ikke kan, eller vanskelig kan registrere etter de til en hver tids gjeldende byggeforskrifter og offentligrettslige krav.

Kontroll av byggesøknader og offentlige godkjenninger inngår ikke i oppdraget. Heller ikke kontroll av eksterne rapporter inngår.

Rapport for dette oppdraget er utarbeidet etter Norsk Standard 3600 av 2025 og forskrift av 1.1.2022 med revisjon gjeldende 1.1.2026.

PERSONVERN

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Notar Stavanger	
Oppdragsnr.	
12-0124/26	
Selger 1 navn	
Ove Eide	
Gateadresse	
Dues vei 38	
Poststed	Postnr
STAVANGER	4023
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	1995
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	30
Antall måneder	9
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	
Polise/avtalendr.	

Document reference: 12-0124/26

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

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

Svar

Nei

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

Nei Ja

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

Svar

Nei

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, 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

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

Nei

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

Nei Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Nei Ja

Beskrivelse

Felles ladepunkter utenfor blokk, etablert av sameiet

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

Nei

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

Nei Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Ove Eide	96c4e625a7fbabb738148 59509b4ed7e3e706c73	18.05.2026 11:34:57 UTC	Signer authenticated by One time code

- 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>

VEDTEKTER

for

Sameiet Duesvei 38

org. nr. 971 339 969

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med opprettelsen av sameiet, sist endret på sameiermøte 17.03.2025.

1. Navn

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Sameiet Duesvei 38. Sameiet er opprettet ved seksjoneringsbegjæring.

1-2 Hva sameiet omfatter

Sameiet består av 54 boligseksjoner på eiendommen gnr. 58 bnr. 222 i Stavanger kommune.

Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel som består av en klart avgrenset og sammenhengende del av bebyggelsen på eiendommen.

De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

2 Rettslig råderett

2-1 Rettslig råderett

Den enkelte sameier rår som en eier over seksjonen og har full rettslig råderett over sin seksjon, herunder rett til overdragelse, utleie og pantsettelse, med mindre noe annet følger av lov eller disse vedtektene.

Sameiets styre skal underrettes skriftlig om og godkjenne alle overdragelser og leieforhold. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr til forretningsfører for sameiet.

3 Bruken av fellesarealene og den enkelte bruksenhet

3-1 Rett til bruk

(1) Den enkelte sameier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Bruksenheten kan bare nyttes i samsvar med formålet.

(3) Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.

Alle installasjoner på fellesarealer krever forhåndssøknad til, og samtykke fra, styret, herunder oppsetting/montering av parabolantenne, varmepumpe, markise o.l.

3-2 Ordensregler

Sameiermøtet kan fastsette vanlige ordensregler. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan bruker av seksjonen holde dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige brukere av eiendommen.

4 Vedlikehold

4-1 Sameiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte sameier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til forsvarlig ved like, slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne.

Sameierne skal vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringssskap fra og med første

hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer. Ved renovering/oppussing av badetrom, se retningslinjer for renovering av badetrom i vedlegg 1.

(3) Sameieren har også ansvaret for oppsteking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til sameiets felles-/hovedledning. Sameier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o. l.

(4) Sameieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

(5) Oppdager sameieren skade i boligen som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter sameieren straks å sende melding til sameiet.

(6) Sameierne kan bli erstatningsansvarlig overfor sameiet og andre sameiere for tap som følger av forsømt vedlikehold.

(7) Seksjonseiere er ansvarlige for å gjennomføre egenkontroll av elanlegget, jf. vedlegg 2. Seksjonseier må også sette seg inn i og følge retningslinjene for helse-, miljø- og sikkerhetsarbeidet (HMS) i boligselskapet jf. vedlegg 3

4-2 Sameiets vedlikeholdsplikt

(1) Sameiet skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på sameierne.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal sameiet holde ved like. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av isolerglass, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Sameieren skal gi adgang til boligen slik at sameiet kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for sameieren eller annen bruker av boligen.

(5) Sameierne kan kreve erstatning fra sameiet for skader som følger av forsømt vedlikehold fra sameiet.

5 Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

5-1 Felleskostnader

(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom sameierne etter sameiebrøken med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

(2) Den enkelte sameier skal forskuddsvis hver måned betale akontobeløp fastsatt av sameierne på sameiermøtet eller av styret. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen, dersom sameiermøtet har vedtatt slik avsetning.

5-2 Panterett for sameiernes forpliktelse

De andre sameierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 25. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

5-3 Heftelsesform

For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameiebrøk.

6 Pålegg om salg og fravikelse - Mislighold

6-1 Mislighold

Sameiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler.

6-2 Pålegg om salg

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens § 26. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

6-3 Fravikelse

Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

7. Styret og dets vedtak

7-1 Styret - sammensetning

(1) Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og to andre medlemmer med to varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av sameiermøtet. Sameiermøtet velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

7-2 Styrets oppgaver

(1) Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet. Styret har herunder å treffe alle bestemmelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

(2) Styrelederen skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(3) Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

7-3 Styrets vedtak

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan gjøres med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene

7-4 Representasjon og fullmakt

To styremedlemmer i fellesskap representerer sameiet utad og tegner dets navn.

8 Sameiermøtet

8-1 Myndighet

Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet.

8-2 Tidspunkt for sameiermøtet

(1) Ordinært sameiermøte skal holdes hvert år innen utgangen av april måned.

(2) Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

8-3 Varsel om og innkalling til sameiermøte

(1) Forut for ordinært sameiermøte skal styret varsle sameierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Sameiermøtet skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinært sameiermøte kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsføreren.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en sameier ønsker behandlet i det ordinære sameiermøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 8-3 (1).

8-4 Saker som skal behandles på ordinært sameiermøte

Sameiermøtet skal, uten hensyn til om det er nevnt i innkallingen:

- behandle styrets årsberetning
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle andre saker som er nevnt i innkallingen

Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært sameiermøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse, jf. esi § 35 tredje ledd.

8-5 Møteledelse og protokoll

Sameiermøtet skal ledes av styrelederen med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver å være sameier. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra sameiermøtet.

8-6 Stemmerett og fullmakt

(1) I sameiermøtet har sameierne stemmerett med en stemme for hver seksjon de eier.

(2) Hver sameier kan møte ved fullmektig. For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

8-7 Vedtak på sameiermøtet

(1) Foruten saker som nevnt i punkt 8-4 i vedtektene kan ikke sameiermøtet fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av loven eller vedtektene fattes alle beslutninger av sameiermøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Ved valg kan sameiermøtet på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

(4) Det kreves minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmer i sameiermøtet for vedtak om:

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
- c) salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap,
- d) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom, som går ut over vanlig forvaltning,
- e) samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål,
- f) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 12 annet ledd annet punktum,
- g) tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5 prosent av de årlige fellesutgiftene,
- h) endring av vedtektene.

(5) Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever tilslutning fra samtlige sameiere.

(6) Følgende beslutninger krever tilslutning fra de sameiere det gjelder:

- at eierne av bestemte seksjoner plikter å holde deler av fellesarealet vedlike
- innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige rådigheten over seksjonen
- innføring av vedtektsbestemmelser om en annen fordeling av felleskostnadene enn det som følger av pkt. 5.

9 Ugildhet (inhabilitet) og mindretallsvern

9-1 Ugildhet

(1) Et styremedlem må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en framtreddende personlig eller økonomisk særinteresse

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning på sameiermøtet om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til sameiet. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter eierseksjonslovens §§ 26 og 27.

9-2 Mindretallsvern

Sameiermøtet, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning

10 Forholdet til eierseksjonsloven

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 27 mai 1997 nr. 31.

Retningslinjer for søknad om rehabilitering av baderom

1. Generelle krav

- Seksjonseier har ansvaret for vedlikehold og rehabilitering av eget baderom, inkludert at det er tett og oppfyller gjeldende byggeforskrifter ved rehabilitering.
- Styret skal kontaktes før oppstart av rehabiliteringsarbeider for å sikre at det ikke foreligger planer om felles utskifting av rør eller annet vedlikehold.
- Rehabilitering skal utføres i samsvar med tekniske krav og forskrifter, herunder TEK17.

2. Søknadsprosess

- Seksjonseier må sende en skriftlig søknad til styret før oppstart.
- Søknaden skal inneholde:
 - Beskrivelse av arbeidene som skal utføres og tidsplan for gjennomføring
 - Valgt entreprenør og dokumentasjon på at arbeidet utføres av godkjent fagpersonell.
 - Godkjente våtromsbedrifter – FFV – Fagrådet for våtrom
 - Bekreftelse på at arbeidet oppfyller gjeldende forskrifter.
- Styret vil behandle søknaden innen en rimelig frist og eventuelt be om ytterligere informasjon.

3. Tekniske krav

- Alle arbeider må oppfylle krav til membran, sluk, ventilasjon og elektriske installasjoner.
- Ved endringer i eksisterende røropplegg skal godkjent rørlegger benyttes.
- Dokumentasjon på utført arbeid skal leveres til styret etter fullført rehabilitering.

5. Garantier og reklamasjon

- Seksjonseier har reklamasjonsrett i fem år på utført arbeid i henhold til bustadoppføringslova.
- Styret kan kreve at det fremlegges dokumentasjon på garantier og utført arbeid for å sikre kvaliteten.

6. Sanksjoner

- Ved manglende godkjenning fra styret kan det ilegges sanksjoner i samsvar med sameiets vedtekter.
- Styret kan kreve utbedring av mangler eller feil for seksjonseiers regning dersom arbeidet ikke er forskriftsmessig utført dersom det ikke anses svært urimelig.

For spørsmål eller ytterligere informasjon, kontakt styret.

Sjekkliste for egenkontroll av det elektriske anlegget i leiligheten

Sjekkpunkter	Ja	Nei
Generelle sjekkpunkter		
<ul style="list-style-type: none"> Har du oppdaget noe unormalt ved det elektriske anlegget? 	(X)	
<ul style="list-style-type: none"> Går sikringene ofte? 	(X)	
<ul style="list-style-type: none"> Er alle elektroinstallasjoner utført av aut. elektroentreprenør? 		(X)
<ul style="list-style-type: none"> Har den elektriske installasjonen andre feil eller mangler? 	(X)	
Sikringsskapet		
<ul style="list-style-type: none"> Er låsen på sikringsskapet i orden og nøkkelen på plass? <p>Sørg for at uvedkommende ting ikke oppbevares i skapet, og at kurser/brytere er merket og lett å lokalisere.</p>		(X)
<ul style="list-style-type: none"> Er eventuelle sikringer skikkelig tilskrudd? <p>Hvis sikringselementene er unormalt varme - kontakt en autorisert elektroinstallatør.</p>		(X)
Ledninger og kabler		
<ul style="list-style-type: none"> Er vaskemaskin, tørketrommel, kjøleskap, varmeovner etc. tilkoblet med skjøteledning? <p>Apparater som bruker mye strøm skal ikke kobles med skjøteledninger. Bruker du skjøteledning som "fast installasjon" – kontakt autorisert elektroinstallatør for å få montert flere faste stikkontakter.</p>	(X)	
<ul style="list-style-type: none"> Elektriske ledningsopplegg bør etterses med jevne mellomrom. Gjør du det? <p>Se/kjenn etter om noe er unormalt varmt (varmegang), slitte brytere og stikkontakter, tørre og sprø ledninger, og om ledningene til forbruksapparatene er i orden. Ved feil på den faste installasjonen, kontakt autorisert elektro-installatør.</p>		(X)
Elektriske utstyr		
<ul style="list-style-type: none"> Trekker du ut støpselet på forbruksapparatene dine etter bruk? <p>(Eks. kaffetrakter, brødrister, hårføner, mobilladere etc.)</p>		(X)
<ul style="list-style-type: none"> Skrur du av TV-apparatet med av/på knappen hver kveld? <p>Det oppstår ofte feil i slike apparater pga. svikt i loddinger/kretskort, som kan føre til brann. Antenne/strømledninger bør dras ut når du reiser på ferie (pga. tordenvær).</p>		(X)
<ul style="list-style-type: none"> Har det hendt at du har glemt å slå av platen på komfyren? <p>50 % av husbrannene oppstår på komfyren. <i>Komfyrvakt</i> installeres i alle nye leiligheter og kan enkelt og billig installeres i alle eldre leiligheter.</p>	(X)	
<ul style="list-style-type: none"> Er noen av dine panelovner/gjennomstrømningsovner tildekket? 	(X)	

<p>Dette er en av de største årsakene til brann. Sjekk dette jevnlig. Fjern alt som tildekker ovnene.</p> <p>Tørk aldri klær på ovnen.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Bruker du vifteovner som permanent varmekilde? <p>En vifteovn skal bare brukes under tilsyn. Når den brukes, skal den stå stødig og må ikke plasseres for nær brennbare ting. Filteret må renses regelmessig for støv.</p>	(X)	
<ul style="list-style-type: none"> • Bruker du sterkere lyspærer i lampen enn det den er beregnet for? <p>Se etter brunsvide skjermer.</p> <p>Bytt til led-pærer som har mindre varmeutvikling.</p>	(X)	
<ul style="list-style-type: none"> • Renser du jevnlig lofilteret i tørketrommelen din? <p>Filteret bør renses ofte, helst etter hver gang den brukes. Tett filter kan forårsake brann i tørketrommelen. Dette gjelder også filteret i kjøkkenventilatoren.</p>		(X)

Krysser du av i noen av de skraverte feltene (X), er det på høy tid å foreta endringer og/eller ta kontakt med autorisert elektroinstallatør.

VED BRANN

TLF: 110

1. REDDE

2. VARSLE

3. SLOKKE

1. REDDE

Sørg for å varsle alle som oppholder seg i huset. Hjelp hverandre ut til møteplassen, som dere har blitt enige om på forhånd. Sjekk at alle har kommet seg ut.

2. VARSLE

- Varsle brannvesenet på nødnummer 110
- Oppgi nøyaktig adresse
- Legg ikke på før du har fått beskjed om at du kan gjøre det. Brannvesenet er på vei allerede mens du snakker.

3. SLOKKE

Dersom brannen ikke har blitt for stor, forsøk å slokke. Utsett ikke deg selv eller andre for stor fare. Husk at røyken er svært giftig.

Gjør deg kjent med:

- hvor brannmelder er plassert
- rømningsveier og nødutganger
- hvor slokkeutstyr er plassert

Sørg for at rømningsveier og nødutganger alltid er frie.
Gjør deg kjent med hvordan slokkeutstyret skal brukes.
Gjør avtale om oppmøteplass ved evakuering.

Informasjon om helse-, miljø- og sikkerhetsarbeidet (HMS) i boligselskapet.

I Sameiet Duesvei 38 ønsker vi å skape et trivelig og sikkert arbeids- og bomiljø for alle beboere og ansatte. Vi skal ta vare på boligselskapets bygninger og materiell, forhindre belastning på det ytre miljø, og velge produkter og tjenester som ikke skal kunne skade beboerne eller gjester. Disse målene skal vi nå gjennom stadige forbedringer. Både styret, ansatte og beboerne skal delta aktivt i dette forbedringsarbeidet.

Hva menes med systematisk HMS-arbeid?

Internkontroll innebærer at vi skal registrere, dokumentere og systematisere alt som har med HMS å gjøre. Internkontrollforskriften samler alle forpliktelsene i HMS-lovgivningen og formålet med forskriften er blant annet:

- å forbedre arbeidsrutinene og fremme arbeidsmiljø og sikkerhet
- å verne mot helse- og miljøskader fra produkter, lekeplussutstyr og elektrisk anlegg
- å hindre brann og branntilløp
- å fremme vern av det ytre miljø mot forurensninger
- å sørge for bedre behandling av avfall

Hva kan du gjøre for at boligselskapet skal bli et tryggere og bedre sted å bo?

Oppdager du feil og mangler ved lekeplassen eller lekeplussutstyret, skader på fellesanlegg, lekkasjer, hærverk, uforsvarlig lagring av søppel og avfall, eller andre forhold som kan medføre skade på person eller bygninger, så ber styret deg innstendig om å melde fra om dette til styret eller vaktmester.

Ansvar

Styret har et særskilt ansvar for at det innføres og utøves internkontroll. Styrelederen i boligselskapet er pålagt hovedansvaret for gjennomføringen av et fullt forsvarlig HMS-arbeid.

(Vaktmesteren plikter ikke å rette seg etter instruksjoner gitt av andre enn styret/styrets leder eller den styret har bemyndiget som vaktmesterens overordnede.)

Ansvarsfordeling

Hva	Hvem
Brannsikring av fellesområdene	Styret
Felles brannalarmanlegg	Styret
Vedlikehold og overvåking av felles elektrisk anlegg	Styret
Lekeplasser og lekeplassutstyr	Styret
Avfallshåndtering	Styret
Teknisk utstyr som vaskerimaskiner, heiser mv	Styret
Arbeidsgiveransvaret overfor vaktmester, kontorpersonell, renholder etc	Styret
Vedlikehold av maskinparken	Styret
Dugnad	Styret
Bekjempelse av skadedyr	Styret
Vedlikehold av bygningsmasse	Styret
Trapper, gangveier og trafikk	Styret
Informasjon til beboerne om beboernes ansvar	Styret
Elektrisk anlegg og utstyr i boligen – skal til enhver tid være i orden	Beboer
Brannvernutstyr (slokker og varsler) – skal til enhver tid være intakt.	Beboer
Sortere eget avfall og levere det på definert sted	Beboer

Elektriske anlegg og utstyr

Rundt 40–50 % av alle husbranner skyldes feil og mangler ved det elektriske anlegget eller utstyret. Herunder også feil bruk av anlegget og utstyret. Derfor må vi ha en særlig oppmerksomhet mot alt som har med det elektriske å gjøre.

Boligselskapet er ansvarlig for at det elektriske anlegget og utstyret i fellesarealene til enhver tid er i orden. Det er videre styrets plikt å gjøre eier eller bruker av den enkelte leilighet oppmerksom på det ansvar som den enkelte har etter lov og forskrift.

Egenkontroll

Beboer må selv sørge for at det innenfor leiligheten (fra sikringsskap, inklusive sikringer og sikringselementer) blir foretatt nødvendig ettersyn og vedlikehold. Det elektriske anlegget i leiligheten skal til enhver tid tilfredsstillende gjeldende sikkerhetskrav. Boligselskapet har utarbeidet en sjekklister som beboerne kan bruke for sin årlige kontroll. Feil og mangler må rettes snarest, og det er beboeren som må dekke kostnadene ved reparasjon og vedlikehold.

Bruk autorisert elektroinstallatør

Som hovedregel vil det være krav om at autorisert installatør utbedrer feilene. Alle installatører plikter å skrive ut en samsvarserklæring etter utført arbeid, der de bevitner at arbeidet er utført i samsvar med gjeldende regler. Styret vil anbefale at beboerne ikke betaler

regningen før samsvarserklæring er mottatt. Samsvarserklæringen er viktig dokumentasjon ved seinere forsikringsoppgjør, ved salg og andre tilfeller.

Beboernes egenkontroll, sjekklister for elektriske anlegg i boenhetene, ligger ved dette informasjonsskrivet.

Brannvern og brannvernutstyr

I boligselskapet er det installert følgende typer utstyr:

- Håndslukkeutstyr i hver leilighet.
- Godkjent røykvarsler i hver leilighet.

Røykvarsler

Sameiet har en kollektiv avtale med Verisure for røykvarslere, og anlegget er installert av Verisure. Sameiet er tilknyttet en døgnbemannet, overvåket brannalarm.

Seksjonseiere har selv ansvar for å kontakte Verisure ved behov via e-post kunderservice@verisure.no eller telefon 06010. Røykvarslerne er installert slik at de høres tydelig på soverommet, selv med døren lukket, og skal opprettholdes i denne plasseringen.

Verisure dekker kostnadsfritt service på anlegget, utskifting av defekte komponenter og levering av nye batterier. Seksjonseiere bestiller selv batterier ved å kontakte kundeservice. Dersom en komponent blir ødelagt på grunn av hærverk eller lignende, kan Verisure belaste sameiet. Slike kostnader vil i så fall bli viderefakturert til den aktuelle seksjonseieren.

Brannslukkeutstyr

Alle boenheter/seksjoner skal ha manuelt slukkeutstyr som kan benyttes i alle rom. Det er **seksjonseier/bruker** som har ansvar for innkjøp, vedlikeholdet og kontrollen av brannslukkeutstyret i boenhetene.

Med vedlikehold menes blant annet:

Foreta kontroll av pulverapparatet minst én gang i året, se at manometernålen står på grønt. Vend på apparatet minst én gang i året, slik at pulveret ikke klumper seg. Sjekk at splinten er på plass, og pass på at apparatet blir etterfylt etter bruk.

Der vi har husbrannslange skal styret sjekke dette årlig: at det er tilfredsstillende trykk i slangen, at den er lang nok til å nå alle rommene, at den ikke lekker og at kranen ikke er vanskelig å åpne.

Ta kontakt med styret hvis det er oppdaget feil eller mangler på brannvernutstyret.

Rømningsveier

Rømningsveiene skal til enhver tid være ryddige og fri for hindringer. Trappeløp er rømningsvei. Heis regnes ikke som rømningsvei. **Brukerne** har ansvar for å holde rømningsveiene ryddige, og ikke hindre framkommelighet for brannvesenet eller andre redningsbiler.

Oppmøteplass ved brann

Sameiet har oppmøteplass ved brann utenfor blokken mot Eiganes skole.

Branninstruks

Branninstruksen henger på oppslagstavlene i oppgangene. Den ligger også ved dette informasjonsbrevet.

Avfallsbehandling

Vi må følge kommunens retningslinjer for behandling av husholdningsavfall. Reglene for sortering er sendt alle beboere. Vær spesielt oppmerksom på matavfall. Matavfall på avveie kan føre til skadedyrplage.

Møbler og annet som skal kastes, skal ikke plasseres i kjeller, eller være til sjenanse i trappeoppganger. Vi gjennomfører felles ryddeaksjoner for større gjenstander en til to ganger i året.

Dato: 10. februar 2025

Vennlig hilsen Styret i Sameiet Duesvei 38.



Adresse

Dues vei 38, 4023 STAVANGER

Dato for energimerking

20.05.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-298827

Bygningskategori

Boligblokker

Bygningsnummer

4582365

Gårdsnummer

58

Bruksnummer

222

Seksjonsnummer

43

Bruksenhetsnummer

H0803



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

1970

Bygningstype

Leilighet

Bruksareal

54,0 m²

Oppvarmet bruksareal

54,0 m²

Oppvarmet etasje

1

Bygningsmateriale

Betong

Oppvarming

Elektrisitet

Ventilasjon

Periodisk avtrekk



Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

221,80 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

191,22 kWh/m²

Totalt levert pr. år

10 326 kWh



Dues vei 38, 4023 STAVANGER



Detaljering

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



Dues vei 38, 4023 STAVANGER



Tiltak

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 1: 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.

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.

Brukertiltak

Tiltak 3: 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 4: 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 5: 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 6: 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 varmelementer 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 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: 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 9: 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 10: 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 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. Montér 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: 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 utendørs

Tiltak 13: 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 14: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 15: 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 16: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 17: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 18: Montering tetningslister

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 19: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 20: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.



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>

Eiendomskart med grenser

Adresse: Dues vei 38, 4023 STAVANGER
Gnr/Bnr: 58/222/0/43
Dato: 2026-05-20
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.



Nabolagsprofil

Dues vei 38 - Nabolaget Eiganes vestre - vurdert av 88 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre

Offentlig transport

Stokka terrasse Linje 14	4 min	0.3 km
Stavanger stasjon Linje F5, L5	24 min	2 km
Stavanger Sola	17 min	

Skoler

Eiganes skole (1-7 kl.) 537 elever, 36 klasser	3 min	0.2 km
Stavanger Kristne grunnskole (1-10 kl.) 118 elever, 8 klasser	12 min	1.1 km
Lassa skole (1-7 kl.) 327 elever, 17 klasser	13 min	1.1 km
Kannik skole (8-10 kl.) 677 elever, 36 klasser	14 min	1.2 km
Wang Ung Stavanger (8-10 kl.) 180 elever, 7 klasser	16 min	1.3 km
St. Svithun videregående skole 616 elever, 22 klasser	15 min	1.3 km
Wang Toppidrett Stavanger 175 elever, 6 klasser	16 min	1.3 km

Ladepunkt for el-bil

Agathe Backer Grøndahls vei	7 min
-----------------------------	-------

Opplevd trygghet

Veldig trygt 90/100

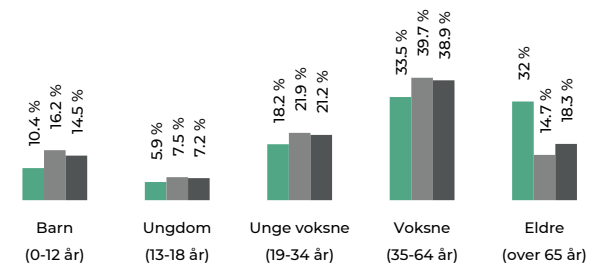
Kvalitet på skolene

Bra 73/100

Naboskapet

Godt vennskap 69/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Eiganes vestre	1 305	750
Stavanger/Sandnes	229 178	103 563
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Egenes idrettsbarnehage (1-5 år) 92 barn	5 min	0.4 km
Preg barnehager Lassa (1-5 år) 47 barn	10 min	0.8 km
Stokkadalen barnehage (1-6 år) 123 barn	10 min	0.9 km

Dagligvare

Helgø Meny Stokka PostNord	3 min	0.3 km
Coop Extra Eiganes Post i butikk, PostNord	4 min	0.3 km



Primære transportmidler

1. Egen bil

2. Sykkel

Støynivået

Lite støynivå 88/100

Vedlikehold hager

Godt velholdt 86/100

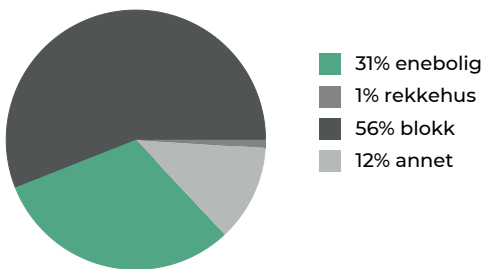
Vedlikehold veier

Godt velholdt 86/100

Sport

🏠 Eiganes skole	2 min 🚶
Aktivitetshall, ballspill	0.1 km
🏠 Fartein vahlensv. balløkke	4 min 🚶
Ballspill	0.3 km
🚶 EVO Kannik	20 min 🚶
🚶 SATS Herbarium	21 min 🚶

Boligmasse



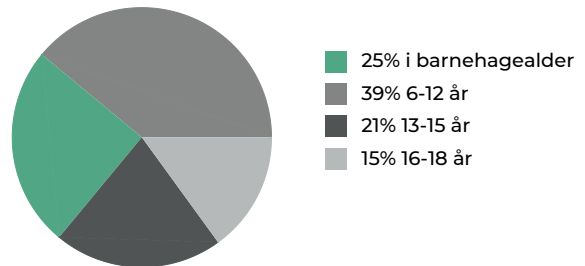
«Barnevennlig og kort vei til skoler og idrettsanlegg.
Gangavstand til byen og ordentlige naboer»

Sitat fra en lokalkjent

Varer/Tjenester

📖 Herbarium	21 min 🚶
📖 Apotek 1 Herbarium	21 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



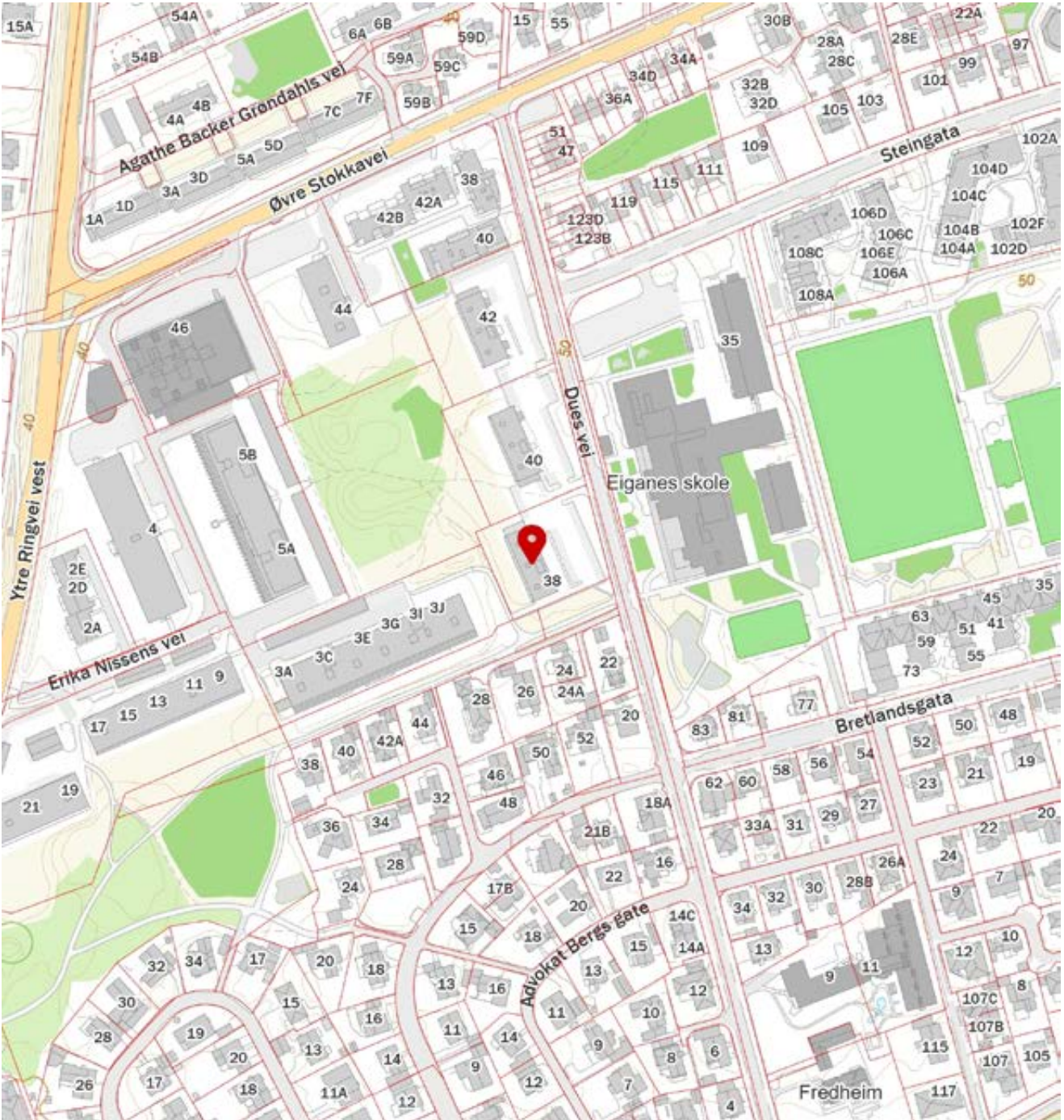
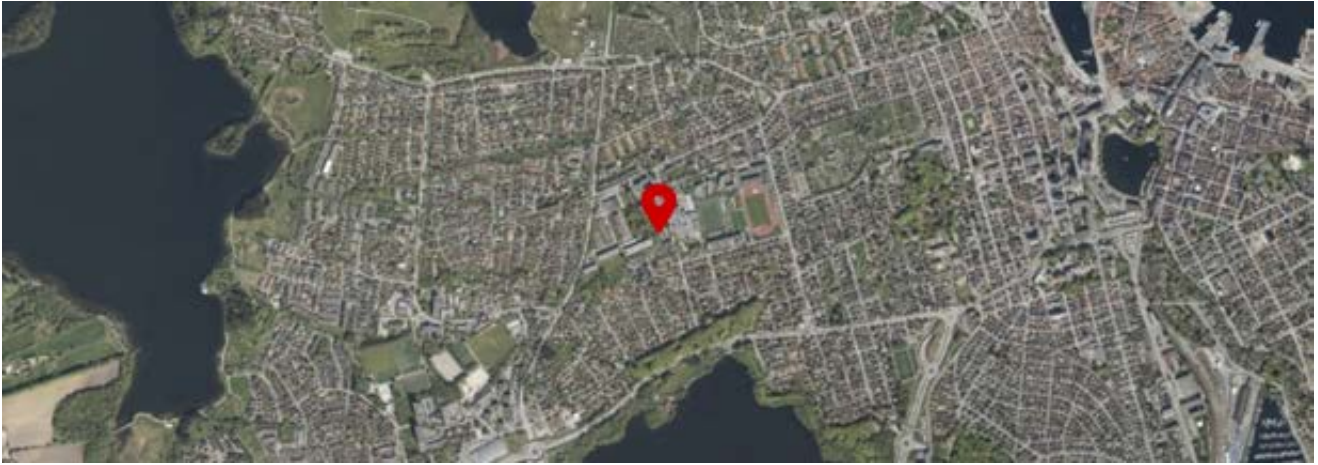
0%

55%

- Eiganes vestre
- Stavanger/Sandnes
- Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	36%	33%
Ikke gift	45%	54%
Separert	12%	9%
Enke/Enkemann	7%	4%





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.

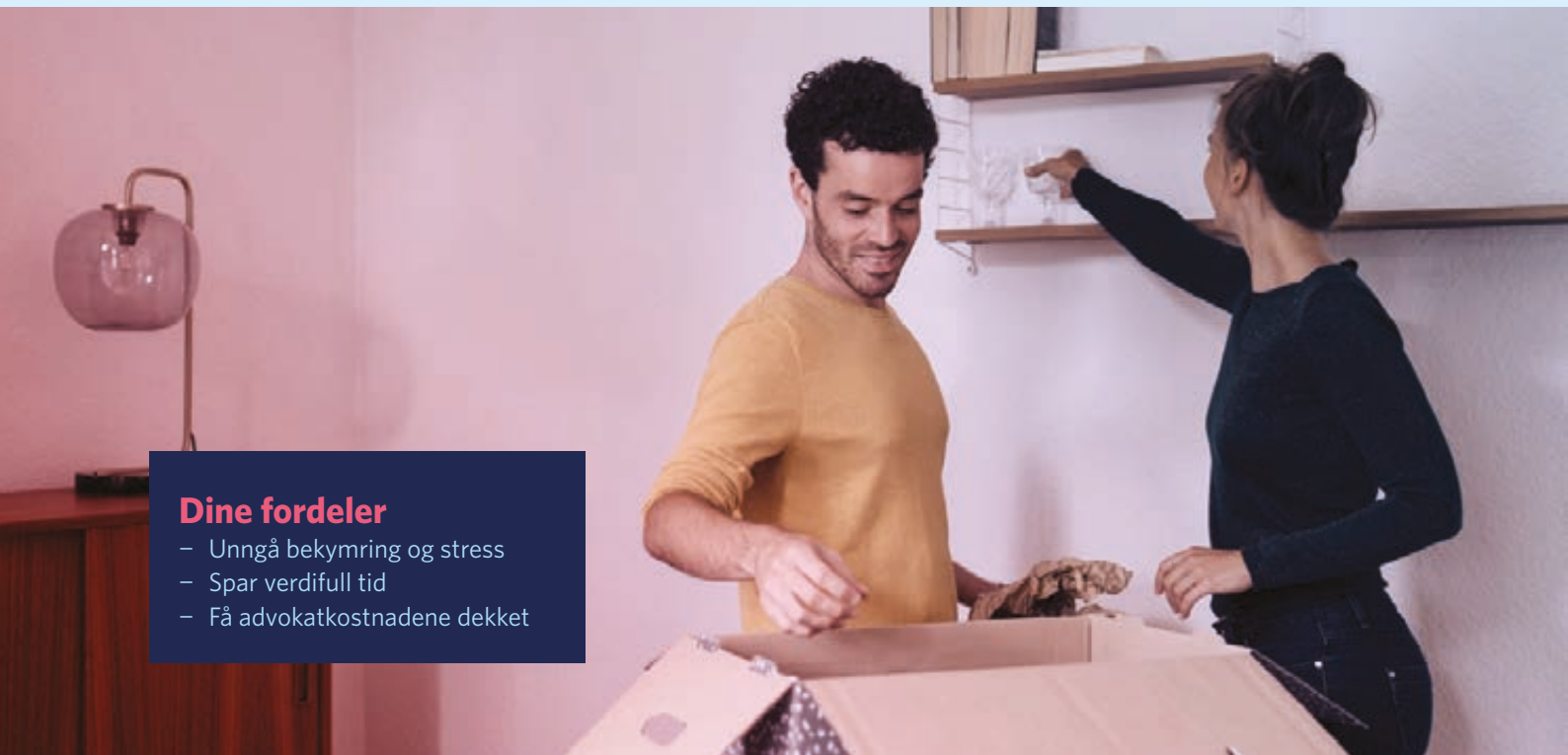
Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

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.

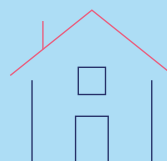
Hva koster forsikringen?

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: 12-0124/26

Adresse: Dues vei 38, 4023 STAVANGER, gnr. 58, bnr. 222
og 226, snr. 43 i Stavanger kommune.

Kontaktperson: Lars Sigve Berge

Tlf: 95436966

Epost: lsb@notar.no

Salgsoppgavedato: 21.05.2026

Navn på budgiver: _____

Fødselsnummer: _____

Adresse: _____

Postnummer./Sted: _____

Telefon, privat: _____

Telefon, arbeid: _____

Navn på budgiver: _____

Fødselsnummer: _____

Adresse: _____

Postnummer./Sted: _____

Telefon, privat: _____

Telefon, arbeid: _____

E-mail: _____

E-mail: _____

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

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

Eventuelle forbehold/andre betingelser: _____

Ønsket overtakelsestidspunkt: _____

Budet gjelder til og med den: _____ kl: _____

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

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: _____

Bank: _____

Egenkapital kr: _____

Kontaktperson: _____

Tlf: _____

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: _____

Budgivers underskrift: _____

Sted/dato: _____

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/