

Havørnbrautene 58A

HAFRSFJORD

notar



Prisantydning Kr 3 590 000,- Boligtype Rekkehus

BRA-i/BRA Total 150/150 kvm Megler Shannon Karen Lian Tlf 978 81 856

NOTAR.NO

notar



Havørnbrautene 58A

**Kvernevik: Innholdsrikt og velholdt rekkehus ||
Garasje, solrik terrasse, rolig område**

Adresse	Havørnbrautene 58A 4049 HAFRSFJORD
Prisantydning	Kr 3 590 000,-
Fellesgjeld	Kr 623 983,-
Omkostninger	Kr 9 496,-
Totalpris	Kr 4 223 479,-
Fellesutgifter	Kr 8 498,-
BRA-i/BRA Total	150/150 m ²
Eierform	Andel
Boligtype	Rekkehus
Byggeår	1967
Soverom	3

Velkommen til et flott rekkehus i Havørnbrautene 58A, beliggende i det familievennlige området Kvernevik østre/Ørnaberget. Dette området er ideelt for familier med barn, med kort avstand til skoler, barnehager og dagligvarebutikker. Offentlig transport er lett tilgjengelig med busslinje noen minutters gange unna. Området byr også på gode turmuligheter og et trygt nabolag.

Rekkehuset er fra 1967 og har et bruksareal på 150 m² fordelt over flere etasjer. Boligen har gjennomgått flere oppgraderinger, inkludert nytt kjøkken fra 2021 og bad i kjeller fra 2019. Planløsningen inkluderer entré, stue, kjøkken, bad, kjellerstue og soverom. Uteplassen består av en terrasseplatting på 39 m² og en balkong på 13 m², perfekt for avslapning. Hagen er pent opparbeidet og godt vedlikeholdt.

Notar Stavanger

Madlaveien 10
4010 STAVANGER



Shannon Karen Lian

Eiendomsmeglerfullmektig
978 81 856 / shannon@notar.no



Innhold

Om boligen	3
Bilder	5
Ditt nye nabolag	24
Nøkkelinformasjon	28
Vedlegg	41
Budgivning	98

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



Stuen - Store vindusflater som slipper inn mye naturlig lys og utgang til balkong



Flott dekorativ tapet gir et rent uttrykk i oppholdsrommet.



Vedovn i støpejern gir jevn varme og er plassert på brannsikker plate.



God skapplass og praktisk benkeplate gir ryddig kjøkkenområde.



Kjøkken - Integrerte hvitevarer og komposittbenkeplate



Utsyn mot nabolaget fra kjøkkenvinduet gir en lys og åpen følelse.



To store vinduer gir godt lysinnslipp til spiseområdet.



Trappen i tre har malte overflater og fører til andre etasje med en romslig gang.



Gangen har adgang til flere rom



Plass til dobbeltseng og nattbord i soverommet.



Soverom 2 brukes delvis som kontor, med utgang til terrassen.



Hovedsoverommet har et stort vindu som slipper rikelig med lys inn



Skyvedørgarderobe med speil gir effektiv oppbevaring og en følelse av romslighet.



Entréen har laminatgulv og malte vegger, med plass til oppbevaring i skyvedørgarderobe.



Bad i 1.etg



Bad



Innredet kjeller



Kjellerstue brukes idag som et ekstra soverom



Bad i kjeller: Frittstående badekar med dusjgarnityr gir en fleksibel baderomsløsning.



Skyvedørsgarderobe gir enkel tilgang til oppbevaringsrom.



Bad



Boden i kjelleren har eksponert betong på vegger og gulv



Balkong med sittegruppe gir et komfortabelt sted for avslapning.



Utsyn mot nabolaget fra balkongen gir et innblikk i det omkringliggende området.



Utsikt fra balkong



Plass til flere sittegrupper gir muligheter for sosialt samvær på terrassen.



Sitteplass under tak gir beskyttelse mot vær og vind på terrassen.



Hagen har variert beplantning og velholdte grønne områder.



Beplantning og opparbeidet hage gir et frodig inntrykk.



Hagen har en etablert plen med blomsterbed og dekorative elementer.



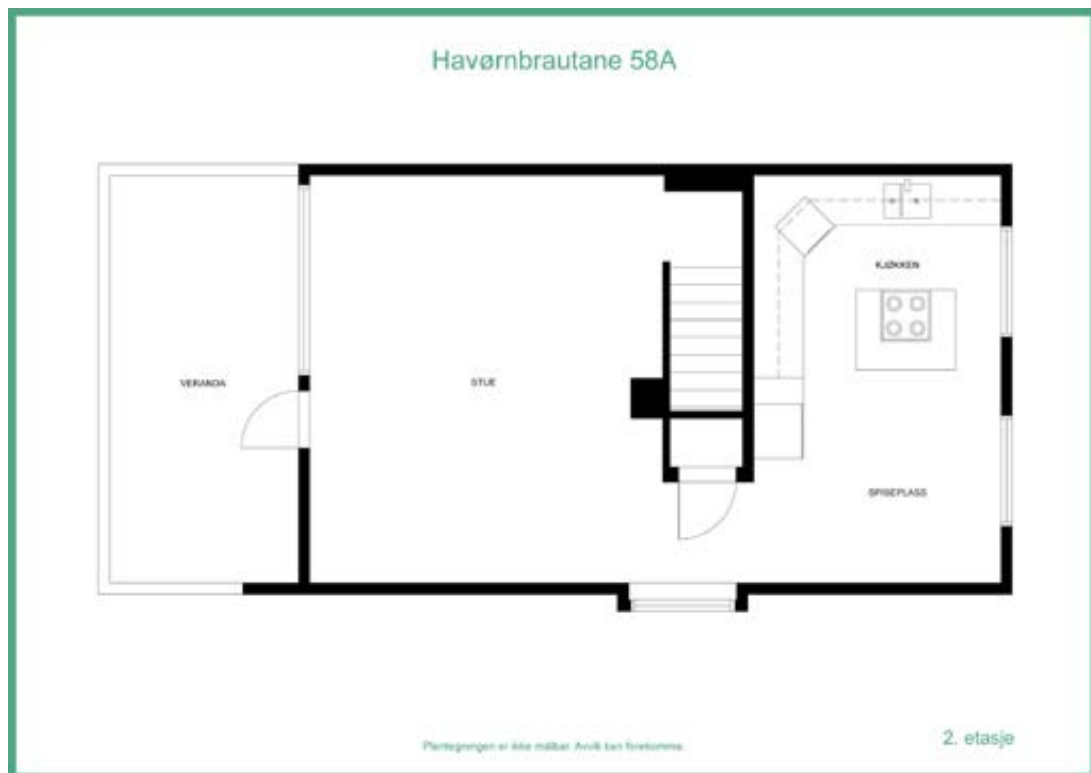
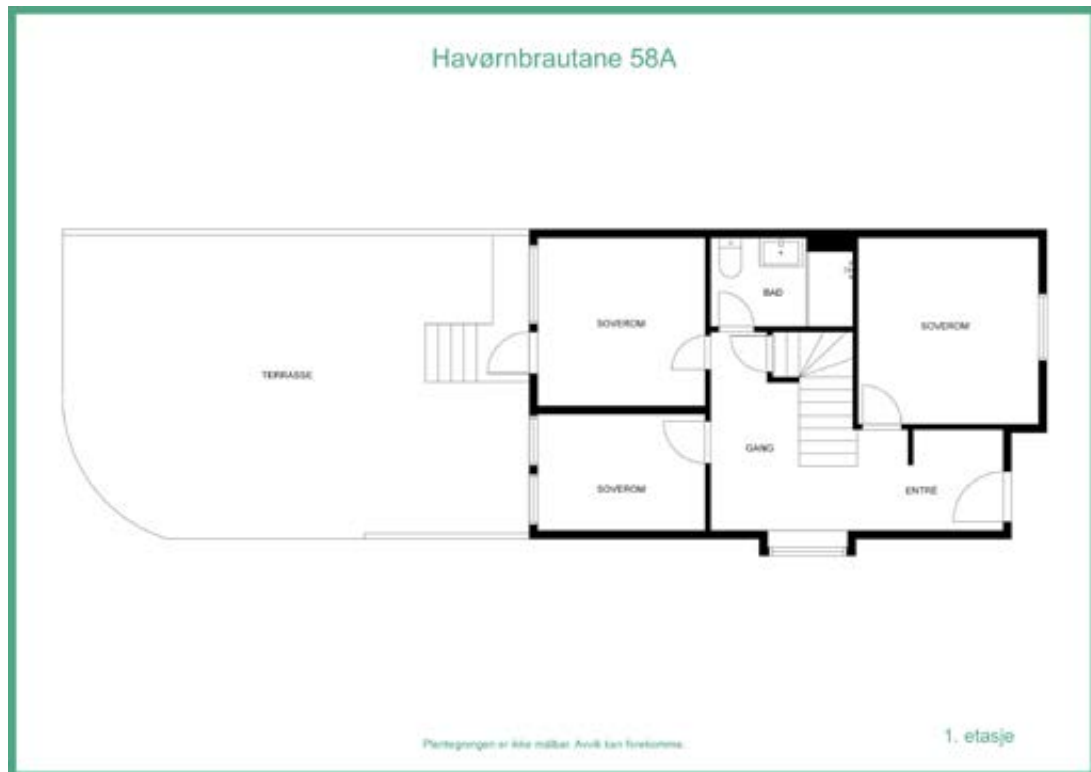


Garasjeanlegg med parkeringsplass gir praktisk biloppstilling.

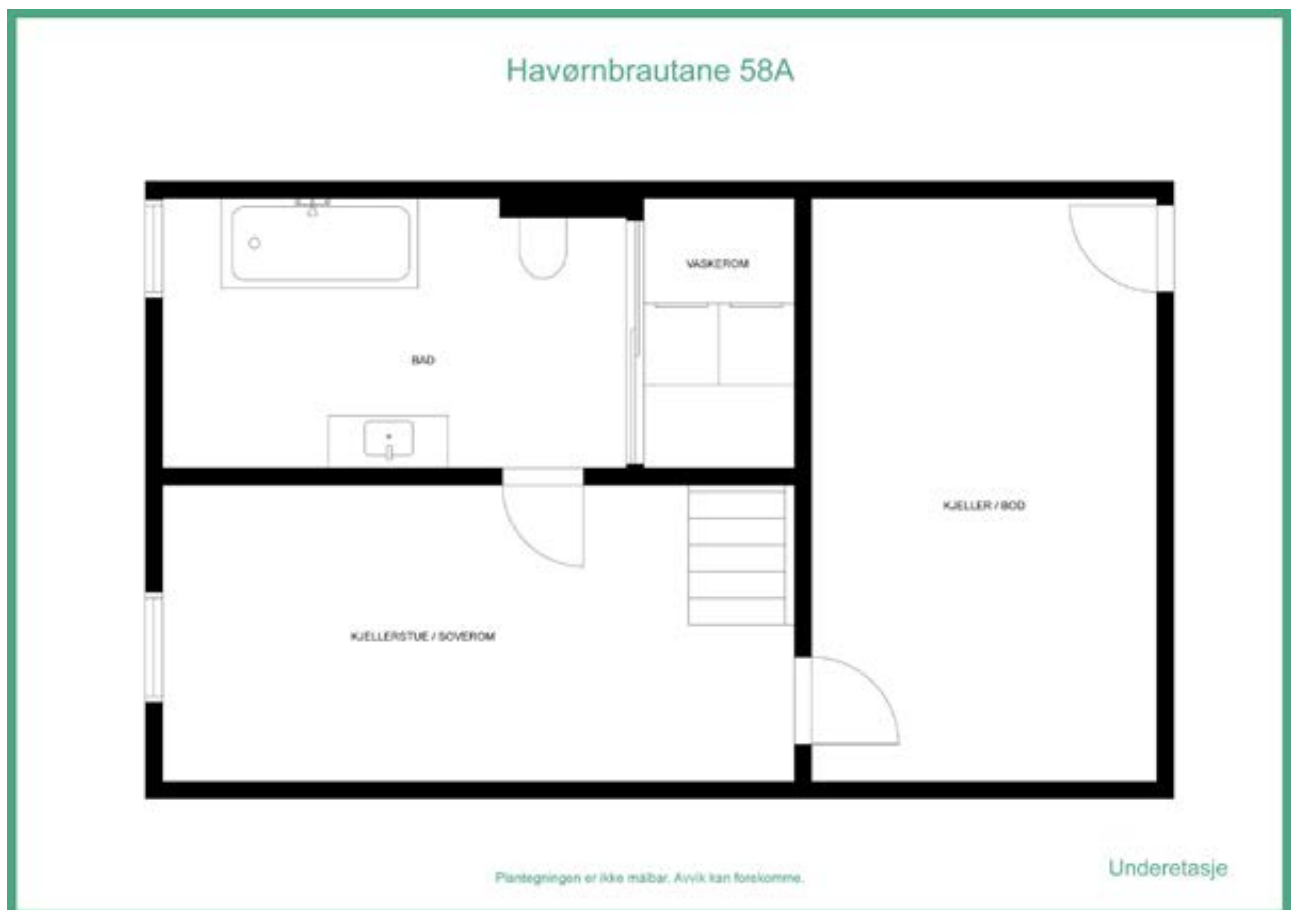


Yttervegger i tre med isolerglassvinduer fra 2022

Plantegninger



Plantegning



Ditt nye nabolag

BELIGGENHET

Havørnbrautene 58A ligger i det familievennlige nabolaget Kvernevik østre/Ørnaberget, som er spesielt anbefalt for familier med barn, etablerere og husdyreiere. Nabolaget er kjent for sitt gode naboskap og opplevd trygghet.

Det er flere skoler i nærheten, inkludert Kvernevik skole (1-7 kl.) som ligger ca. 10 minutters gange unna, og Smiodden skole (8-10 kl.) som er bare ca. 7 minutters gange fra eiendommen. For de som ønsker internasjonal utdanning, ligger The International School of Stavanger ca. 8 minutter unna med bil.

Nabolaget tilbyr også gode dagligvaremuligheter med Coop Extra Kvernevik og Rema 1000 Kvernevik innen kort avstand.

For de som er aktive, er Kvernevik idrettspark og Raft treningsstudio lett tilgjengelig.

Turmulighetene er gode med nærhet til skog og mark.

ADKOMST

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



Nabolagsprofil

Havørnbrautene 58A - Nabolaget Kvernevik østre/Ørnaberget - vurdert av 125 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

Offentlig transport

 Havørnbrautene Linje 3	2 min  0.2 km
 Stavanger stasjon Linje F5, L5	13 min  10 km
 Stavanger Sola	19 min 

Skoler

Kvernevik skole (1-7 kl.) 423 elever, 20 klasser	12 min  0.9 km
Sunde skole (1-7 kl.) 407 elever, 23 klasser	17 min  1.5 km
Smiodden skole (8-10 kl.) 245 elever, 20 klasser	7 min  0.6 km
The International School of Stavanger 255 elever	8 min  4.1 km
Randaberg videregående skole 850 elever	8 min  5 km

«Kjekke naboer, kort avstand til skole, barnehager og nærbutikker»

Sitat fra en lokalkjent

Opplevd trygghet

Veldig trygt 87/100

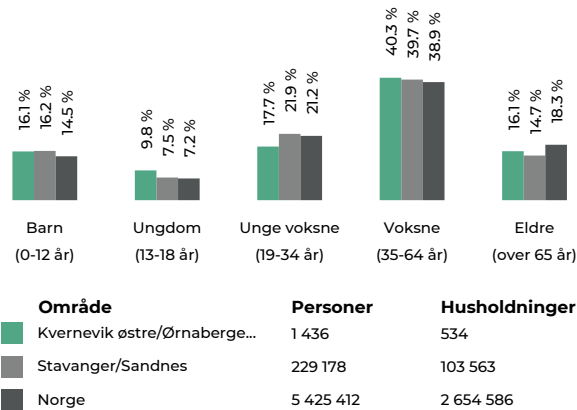
Naboskapet

Godt vennskap 71/100

Kvalitet på skolene

Bra 67/100

Aldersfordeling



Barnehager

Havglimt barnehage (1-5 år) 31 barn	4 min  0.4 km
Kvernevik barnehage (1-5 år) 31 barn	5 min  0.4 km
Endrestø friluftsbarnhage (1-5 år) 45 barn	10 min  0.9 km

Dagligvare

Coop Extra Kvernevik	7 min 
Rema 1000 Kvernevik PostNord	11 min  0.9 km



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

Primære transportmidler

1. Egen bil

2. Buss

Støynivået

Lite støynivå 91/100

Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 90/100

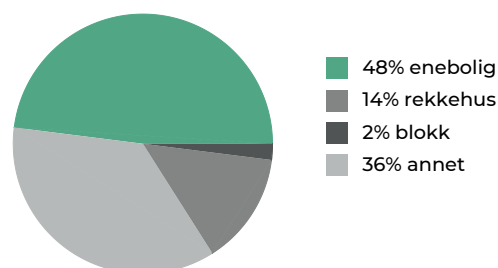
Trygghet der barna ferdes

Trygge 84/100

Sport

⚽ Kvernevik idrettspark	11 min 🚶
Aktivitetshall, ballspill, fotball, frii...	0.8 km
⚽ Nærmiljøanlegg Endrestø	12 min 🚶
Ballspill	1 km
🚣 Raft treningsstudio	7 min 🚗
🚣 Tananger treningssenter	9 min 🚗

Boligmasse



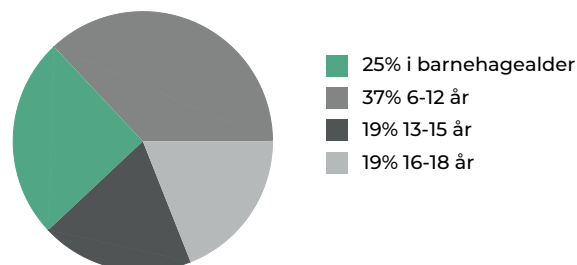
«Kjempekos å bo her. Rolig og god luft. Snille folk.
Barnehage og skole rett ved.»

Sitat fra en lokalkjent

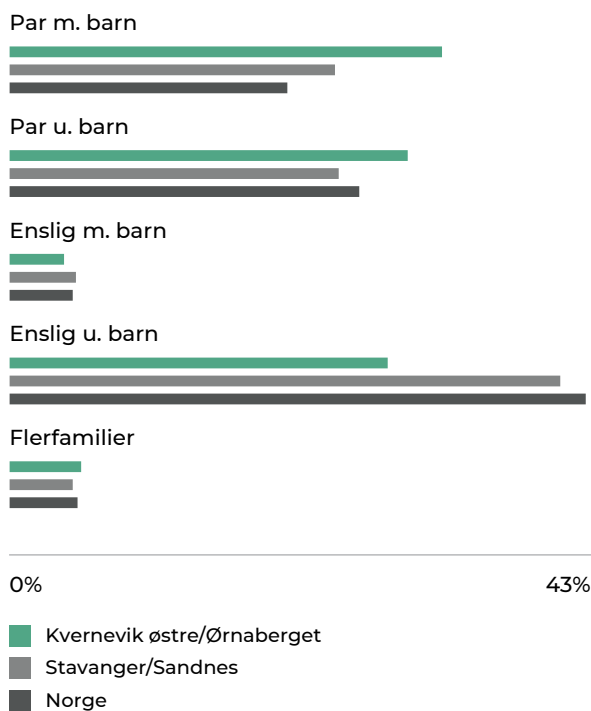
Varer/Tjenester

📍 Sentrum21	8 min 🚗
📍 Apotek 1 Randaberg	8 min 🚗

Aldersfordeling barn (0-18 år)

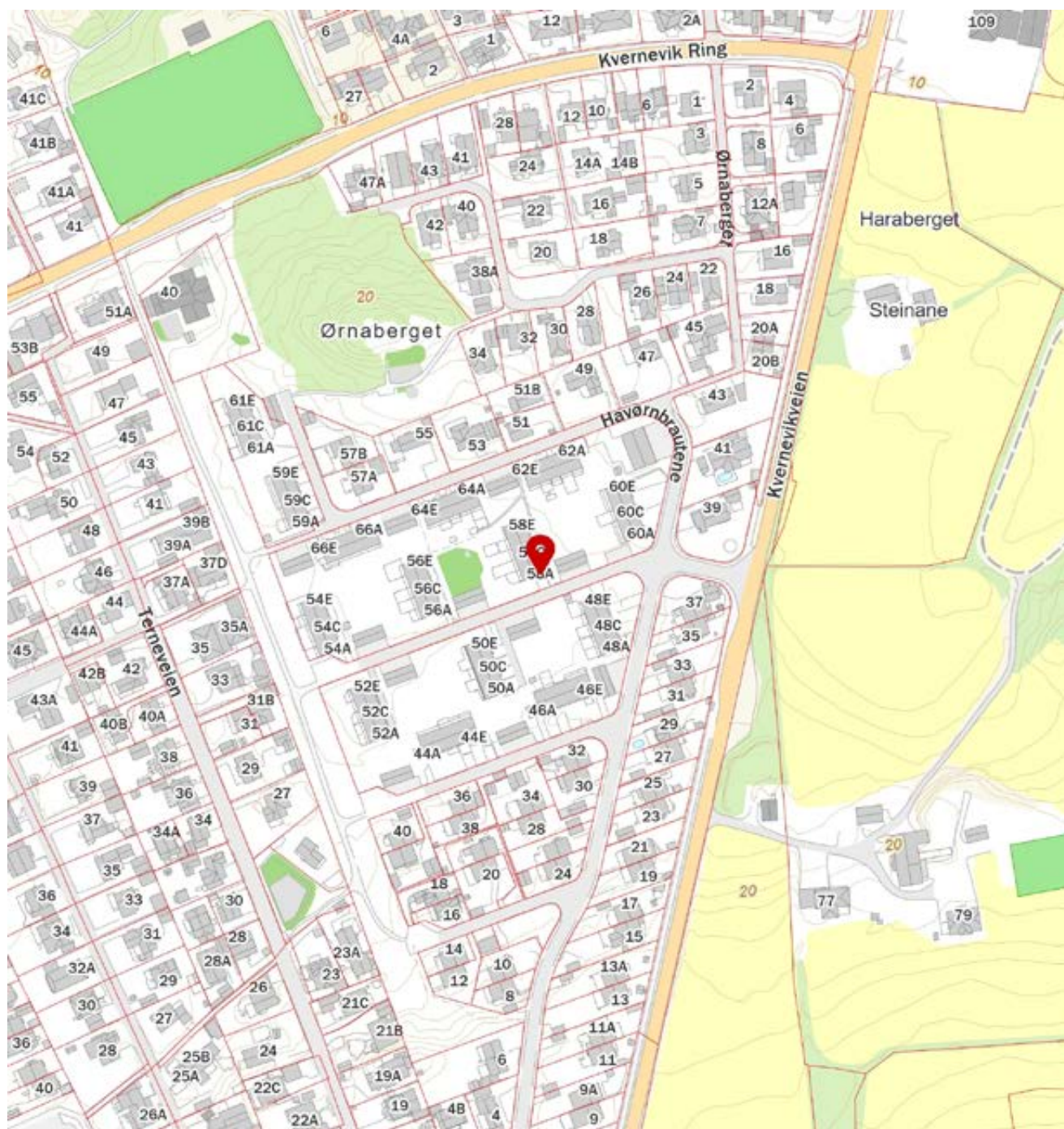


Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	39%	33%
Ikke gift	50%	54%
Separert	7%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%



Nøkkelinformasjon

EIENDOMMEN

ADRESSE

Havørnbrautene 58A, 4049 HAFRSFJORD

OPPDRAKSNUMMER

12-0219/25

SELGER

Elin Løvslund

MATRIKKE

Gårdsnummer 41, bruksnummer 457,
, andelsnr. 36 i Borettslaget Børeteigen med orgnr.: 951 193
208 i Stavanger kommune.

EIEFORM

Andel

BOLIGTYPE

Rekkehus

ENERGIKLASSE

Energifarge oransje og bokstav F.

INFO ENERGIKLASSE

Energiattest følger vedlagt i prospekt.

TOMT

Eiet tomt på 12.104 kvm.

BESKRIVELSE AV TOMT

Bebygd. Felles eiet tomt for beboerne i borettslage.
Opparbeidet fellesområde.

TAKST

Tilstandsrapport datert 08.01.2026. utført av Kasper Rygh.

BYGGEÅR

1967

BYGGEMÅTE

REKKEHUS

Utvendig:

Taktekking: Tak tekket med betong takstein fra 2013/2014.
(Opplyst av eier)

Store deler av takflatene var på befaringstidspunktet
tildekket av snø, og full visuell kontroll lot seg derfor ikke
gjennomføre. Vurderingen er basert på alder,
konstruksjonstype og tilgjengelige observasjoner. Skjulte
avvik kan ikke utelukkes.

Befaring er foretatt fra bakkenivå da det et var ikke mulig å
overholde arbeidstilsynets forskrift § 17-21 ved bruk av stige.
Det er ikke montert snøfangere iht. dagens tekniske
forskrifter.

Tilstands grad er satt på bakgrunn av alder på tekket og
forventet levetid.

Nedløp og beslag: Nedløp renner og beslag i aluminium
byttet i 2013/2014 i forbindelse med bytting av tekket.

Veggkonstruksjon: Yttervegg konstruksjoner i tre og betong.
Fasade med dobbel-falset liggende kledning fra 2022. Det
ble byttet kledning, etter isolert og ny vind sperre i 2022 i
regi av borettslaget.

Takkonstruksjon/Loft: Saltakskonstruksjon i tre, oppbygget
på etasje-skille i betong.

I 2023 ble det utført betongsaging i etasjeskillet for å
etablere en større åpning til loftet. Samtidig ble det montert
ny og større trapp med adkomst til loft.

Vinduer: Vinduer i tre med isolerglass fra 2022.
vindu på Gavlvegg på loft er fra 2023.

Dører: Ytterdør til hovedinngang fra 2022.
Ytterdør til kjeller i tre og isolerglass fra 2022.
Balkong dører 1. og 2. Etasje i tre og isolerglass fra 2022.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger:
Terrasse-platting 1. Etasje oppbygget som tre konstruksjon
med terrassebord i impregnert trevirke fra 2018. (Opplyst av
kunde)

Terrasseplatting var tildekket av snø på
befaringstidspunktet. Det var derfor ikke mulig å kontrollere
overflate/slitasje, innfestninger, og eventuelle skader i

treverk/konstruksjon. Vurderingen er basert på tilgjengelige observasjoner, alder og forventet levetid. Skjulte avvik kan ikke utelukkes.

Gjerde rundt hage ble etablert i 2019.

Areal: 39m².

Balkonger, terrasser og rom under balkonger – 2: Balkong 2. Etasje konstruert i tre med terrassebord i impregnert trevirke. Balkongen ble utvidet i 2017. Rekkverk i tre.

Balkong var tildekket av snø på befaringstidspunktet. Det var derfor ikke mulig å fullstendig kontrollere overflate/slitasje, innfestninger, og eventuelle skader i treverk/konstruksjon. Vurderingen er basert på tilgjengelige observasjoner. Skjulte avvik kan ikke utelukkes.

Areal: 13m².

Innvendig:

Etasjeskille/gulv mot grunn: Etasjeskille i betong og tre.

Pipe og ildsted: Pipe i betong som utvendig er bekledd med aluminium. Frittstående ildsted i støpejern, montert på brannsikker plate.

Pipe og ildsted ble kontrollert i 2024 uten avvik (opplyst av eier).

Rom Under Terreng: Hulltaking/fuktmåling ble foretatt i påforingsvegg mot terreng/grunnmur i kjellerstue. Det presiseres at hulltaking og fuktmålinger er utført som stikkprøver. Undersøkelsen omfatter ikke hele konstruksjonen og det kan dermed ikke utelukkes at fuktverdiene kan variere i andre deler av konstruksjonen rom under terreng.

Tomteforhold:

Fuktsikring og drenering: Drenering som normalt på

oppføring tidspunktet.

Grunnmur og fundamenter: Grunnmur i betong.

Terrengforhold: Boligen ligger i tilnærmet flatt terreng.

TG2

Takkonstruksjon/Loft

Konstruksjonen er opprinnelig prosjektert som kaldt loft, men det er i ettertid etablert større åpning i betongdekket med trappeadkomst til loft. Åpningen er ikke tilstrekkelig luft- og damptett mot underliggende oppvarmet etasje.

Takkonstruksjonen er ikke isolert, og dampsperre er ikke etablert. Dette medfører uønsket luftutveksling mellom varm og kald sone, og det må påregnes økt luftfuktighet i loftsrommet, særlig i vinterhalvåret, med risiko for kondens og fuktrelaterte skader.

Eldre fukt merker og bom av spiker registreres på undertak. Konsekvens/tiltak: For å oppnå korrekt funksjon anbefales enten:

Etablering av tett, isolert og lufttett luke/avgrensning slik at loftet igjen fungerer som kaldt loft, eller

Ombygging til varmt loft ved isolering opp mot tak, inkludert korrekt dampsperre. Ved isolering mot tak må det først dokumenteres at undertak og lufting er egnet for slik løsning. Eventuelle nødvendige tilpasninger av ventilasjonsløsning må utføres.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger – 2

Bærende søyle til balkong fremstår tydelig vridd og har markert sprekkdannelse i treverket. Dette kan medføre redusert stabilitet over tid, og utskifting av søylen anbefales for å sikre tilfredsstillende bæreevne.

Rekkverkshøyden er målt til 91 cm, hvilket er i underkant av dagens krav til rekkverkshøyde på 100 cm.

Konsekvens/tiltak: Bærende søyle anbefales skiftet ut for å sikre tilstrekkelig stabilitet og bæreevne i konstruksjonen.

Rekkverk anbefales forhøyet eller erstattet for å tilfredsstille dagens krav til rekkverks høyder.

Utvendige trapper

Trapp til hovedinngang mangler rekkverk iht. dagens på den ene siden.

Trapp ned til kjeller mangler hånd-løper iht. dagens krav. Det er observert overflateslitasje og begynnende nedbrytning som følge av alder og værpåvirkning på betongen.

Trapp til platå opp til balkongdør mangler rekkverk iht. dagens krav til sikkerhet. Dette gir økt risiko for fall.

Konsekvens/tiltak: Håndløper må monteres for å tilfredsstille dagens krav.

Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Det anbefales å etablere rekkverk/håndlist ved trapp og tilhørende platå.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Høydeforskjell på 19mm ble målt på kontrollerte steder på kjøkken 2. Etasje.

Høydeforskjell på 17mm ble målt på kontrollerte steder på soverom mot hovedinngang 1. Etasje.

Høydeforskjell på 16mm ble målt på kontrollerte steder i Kjellerstue.

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

Rom Under Terreng

Det ble foretatt hulltaking og fuktmåling i påforingsvegg mot terreng/grunnmur i kjellerstue. Målt fuktverdi var 21,3 %. Ifølge SINTEF Byggforsk anses trevirke som tørt under ca. 15 %, mens verdier over ca. 20 % kan gi grunnlag for soppvekst ved gunstige forhold.

Målingen vurderes som normal sett i lys av byggeår og datidens byggemetoder, hvor konstruksjoner mot terreng normalt har svakere fuktsikring enn dagens løsninger.

Konsekvens/tiltak: Jevnlig kontroll/overvåkning av utvikling anbefales.

Innvendige trapper

Det er registrert at rekkverk mangler på deler av de innvendige trappeløpene. Forholdet tilfredsstiller ikke

dagens sikkerhetskrav og innebærer økt risiko for fall.

Videre er det registrert knirk i trapp, som indikerer bevegelser i konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak: Det anbefales å etablere rekkverk i henhold til gjeldende krav.

Innvendige trapper - 2

Trapp til loft er utført i enkel konstruksjon. Trappen mangler rekkverk rundt trappeløpet og tilfredsstiller derfor ikke dagens sikkerhetskrav. Forholdet innebærer økt risiko for fall.

Konsekvens/tiltak: Trapp må oppgraderes for å lukke avviket.

Kjeller – Bad/vaskerom – Overflater Gulv

Det ble registrert bom i flis (hulrom under) ved servant.

Dette innebærer at flisene har redusert vedheft til underlaget, og det er risiko for at fliser over tid kan løsne eller sprekke ved belastning. Det var på befaringstidspunkt ingen tegn til sprekk eller løs flis.

Fall forhold på våtrommet er i underkant av dagens krav.

Det mangler sokkelflis ved vegg i området innenfor skyvedør. Løsningen tilfredsstiller ikke dagens krav for fuktsikring i våtrom.

Konsekvens/tiltak: Jevnlig kontroll over utvikling anbefales. Ved løse fliser bør lokal oppgradering vurderes. Sokkelflis anbefales etablert hvor det mangler.

Fuktsikring og drenering

Mer enn 50% av normal levetid som er 20- 60 år er oversteget.

Byggforskserien 700.320

Etter alder, er det trolig ikke ivare tatt drenering utover stein/singel i byggegrop som var normalt på oppføringstidspunktet.

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

For nærmere kontroll må egnet firma kontaktes(rørinspeksjon).

Grunnmur og fundamenter

Mer enn 50% av normal levetid som er 20- 60 år er oversteget.

Byggforskserien 700.320.

Konsekvens/tiltak: Jevnlig vedlikehold og kontroll anbefales som normalt.

Terrengforhold

Terrengforhold holder ikke dagens krav med fall på 1:50 3 meter ut fra bolig.

Konsekvens/tiltak: Det anbefales terreng fall fra bolig på 1:50 3meter.

TG3

Kjeller - Bad/vaskerom - Overflater vegger og himling - 2

Det er ikke etablert tilstrekkelig fuktsikring/membran bak blandedbatteri. Veggkonstruksjonen er utført i tre og er direkte eksponert for vannsøl. Ved lekkasje eller langvarig vannsøl vil vann kunne trenge inn i konstruksjonen uten beskyttende sjikt. Videre er det ikke etablert vaskekum under blandedbatteriet, noe som øker risikoen for vannsøl på vegg og omkringliggende konstruksjoner. Løsningen tilfredsstiller ikke funksjonskravene til fuktsikring på våtrom etter dagens standard.

Konsekvens/tiltak: Etablere vaskekum og godkjent fuktsikring/membran i deler av rommet der dette mangler, utført i henhold til gjeldende våtromspraksis, eller

Fjerne vanninstallasjonen fullstendig dersom den ikke er nødvendig, slik at risiko for vannsøl og lekkasje elimineres.

Kostnadsestimatet er basert utelukkende på fjerning av kran og blandedbatteri, og omfatter ikke øvrige tiltak eller utbedringer.

TGIU

Kjeller - Bad/vaskerom - Tilliggende konstruksjoner våtrom e Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Varmesentral

Varmepumpe i gang fra 2023.

SAMMENDRAG SELGERS EGENERKLÆRING

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

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

Fagarbeider på rør og elektrisitet som krever autorisert fagarbeid på bad i første etasje og kjeller. fagfolk har også gjort alt tømmerarbeid på bad i kjelleren Sønn med fagbrev som murer har gjort flisearbeid på begge bad, Våtromsplater er satt opp av begge sønner på bad i første etasje. Utført av Altirør AS, Rønning Elektro og Sola Bygg

Kjenner du til om det er/har vært skjevgkre i boligen? ser en eller to sølvkre, men veldig sjeldent på bad

Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? hele huset er gjennomgått av Rønning Elektro samt nytt el anlegg ved oppussing

Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/ eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Rønning Elektro, se tidligere svar. Ny Mitsubishi varmepumpe ble installert av montør.

Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/ garasje/tak/fasade? TS Bygg har totalt renoverert alle bygningene i borettslaget. Balkong oppe er utvidet med egeninnsats, likeledes terrasse nede

Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen? kjeller er oppgradert med bad, vaskerom og oppholdsrom

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? Tilkjøring til og fra eiendommen kan til tider bli flyttet på grunn av utvidelse av riksvei 4560 til 4 -felts vei videre fra Tananger til Tasta

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)?Jeg har fått etter søknad til styre bruksrett på hagen og 2 selvlaget parkeringsplasser vedv huset

For ytterligere informasjon ber vi interessenter foreta en grundig gjennomgang av eiers egenerklæring som følger vedlagt i salgsoppgaven. Denne inneholder informasjon av vesentlig betydning for eiendommen.

MODERNISERING OG PÅKOSTNINGER

Arbeid utført i boligen:

2023:

- Trappeadkomst og åpning i etasjeskille utført i 2023.
- Varmepumpe installert i 2023.
- vindu på Gavlvegg på loft er fra 2023.

2021:

- Kjøkken i 2. etasje fra 2021.
- Det ble etablert nytt kjøkken i 2021.

2020:

- Overflater i kjellerstue fra 2020.

2019:

- Bad/vaskerom i kjeller fra 2019.

2016:

- Bad i 1. etasje fra 2016.

2015:

- Varmtvannsbereder fra 2015 plassert på bad/vaskerom under trapp i kjeller.

Arbeid utført i regi av Borettslag:

2023:

- I forbindelse med vedlikehold og oppgradering av borettslagets fasade i 2022-2023 ble alle vinduer og ytterdører skiftet i borettslaget.

2022:

- Etterisolering, vindspærre og kledning utført i 2022 i regi av borettslaget.
- Vinduer i tre med isolerglass fra 2022.
- Ytterdører og balkongdører fra 2022.

2019:

- Gjerde rundt hage ble etablert i 2019.

2018:

- Terrasseplatting i 1. etasje fra 2018.

2017:

- Utvidelse av balkong i 2. etasje fra 2017.

2014:

- Tak: Betongtakstein med tilhørende beslag, renner og nedløp utført i perioden 2013-2014.

REGULERINGS- OG AREALPLANER

Regulert til: Bolig. Området er regulert til bolig, skole, park, lekeplass, frittliggende småhusbebyggelse mm.

Eiendommen følger reguleringsplan Kvernevik (plan-ID 480), som er en eldre reguleringsplan. I henhold til planen er eiendommen regulert til boliger.. 10.08.1965

Eiendommen følger Kommuneplanens arealdel 2023-2040, med ikrafttredelse 28.06.2024. I kommuneplanen er eiendommen avsatt til boligbebyggelse med områdenavn B227 og friområde med områdenavn FRI53.

Det pågår planarbeid i nærheten av eiendommen for plan med ID 2875, 'Detaljregulering for Bussveien Kverntorget - Kvernevik Ring'. Planen har status som 'Planlegging igangsatt'. Se vedlagt skisse

I henhold til kommuneplanen er eiendommen berørt av hensynssone H190_1, definert som 'Andre sikringssoner'. Sonen omfatter høyde- og byggerestriksjoner knyttet til Stavanger Lufthavn Sola.

OPPVARMING

Varmepumpe, ved

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

PARKERINGSFORHOLD

Boligen har egen garasje som en del av fasilitetene. Her er

det også innlagt strøm og elektrisk portåpner. I tillegg opplyser nåværende eier at det er gitt tillatelse fra styret til å tegne opp to parkeringsplasser ved huset og disponere disse selv.

Det er også nevnt at beboere som eventuelt er tildelt garasje eller egen plass, skal benytte disse før fellesparkeringen. Kjøring og parkering på gårdsplasser, gang- og sykkelveier er ikke tillatt, bortsett fra nødvendig nyttekjøring.

VEI/VANN/KLOAKK

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei. Offentlig vann og avløp via private stikk- og fellesledninger. Det gjøres oppmerksom på at private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er det normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

ADGANG TIL UTELEIE

Lov om borettslag og fastsatte vedtekter er gjeldende. Megler gjør spesielt oppmerksom på at andelseieren ikke kan overlate bruken av boligen til andre uten styrets godkjenning.

Se vedlagte vedtekter i salgsoppgaven for spesifikasjoner, eller kontakt styrets leder eller forretningsfører for ytterligere informasjon.

FERDIGATTEST/MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Det foreligger tillatelse til tiltak datert 20.9.2013 i følge Stavanger kommune. Tiltaket omfatter fasadeendring i form av nye kjellervinduer.

Det foreligger tillatelse til tiltak datert 15.12.21 i følge Stavanger kommune. Tiltaket gjelder fasadeendring alle gavlvegger i borettslag, b.l.a for 58A.

Det ble gitt ferdigattest på bygningen den 12.08.1969 i følge Stavanger kommune.

Eiendommen er registrert tatt i bruk 15.12.1967 ifølge Stavanger kommunes matrikkel.

Det er ikke samsvar mellom byggegodkjente tegninger mottatt fra kommunen og dagens utnyttelse av eiendommen.

Avvik kjeller i forhold til siste godkjente tegning :

- Kjeller:Brensel rom og matbod på bygge-godkjente tegninger er i dag omgjort til kjeller stue.

-Toalett rom på bygge godkjente tegninger er i dag en del av bad/vaskerom.

- Det er etablert vindu i kjellerstue

1. Etasje: Deler av soverom på bygge godkjente tegninger er i dag benyttet som bad.

2. Etasje: Lettvegger fra stue til kjøkken på bygge godkjente tegninger er fjernet. Det ble etablert nytt kjøkken i 2021

FERDIGATTEST/BRUKSTILLATELSE DATERT

12.08.1969.

RADONMÅLING

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

INNHold

Loft:

BRA-i 12 kvm: Uinnredet loft

2. Etasje:

BRA-i 48 kvm: Stue m/trapp/kjøkken

TBA 13 kvm: balkongareal

1. Etasje:

BRA-i 47 kvm: Entré/gang m/trapp og bad

TBA 39 kvm: Terasse

Kjeller:

BRA-i 43 kvm: Kjellerstue, bad/vaskerom og bod

STANDARD

Hentet fra tilstandsrapport datert 20.02.26:

Ende rekkehus med byggeår fra 1968.

Yttervegger konstruksjon i tre og betong som utvendig erkledd med dobbel falset liggende kledning.Etaseskiller i betong og tre med saltak konstruksjon i tretekket med

betong takstein.

Boligen er blitt betydelig oppgardert i nyere tid med blant annet:

Yttervegger/kledning: Etterisolering, vindsperre og kledning utført i 2022 i regi av borettslaget.

Tak: Betongtakstein med tilhørende beslag, renner og nedløp utført i perioden 2013–2014.

Vinduer og ytterdører: Vinduer i tre med isolerglass fra 2022. Vindu på gavlvegg loft fra 2023. Ytterdører og balkongdører fra 2022.

Våtrom: Bad i 1. etasje fra 2016. Bad/vaskerom i kjeller fra 2019.

Kjøkken: Kjøkken i 2. etasje fra 2021. VVS: Rør-i-rør-system og avløpsrør i plast etablert i forbindelse med oppussing av våtrom og kjøkken i nyere tid.

Utvendige tiltak: Terrasseplattning i 1. etasje fra 2018.

Utvidelse av balkong i 2. etasje fra 2017. Loft:

Trappeadkomst og åpning i etasjeskille utført i 2023.

Tekniske installasjoner: Varmepumpe installert i 2023. Boligen gir ved gjennomsyn et godt helhetsinntrykk.

For nærmere spesifisering, se tilstandsrapporten.

HVITEVARER

Følgende hvitevarer medfølger:

*Oppvaskmaskin

*Stekeovn

*Platetopp

AREALER

BRA – i: 150 m²

BRA totalt: 150 m²

TBA: 52 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-i: 43 m² Kjellerstue, bad/vaskerom og bod

1. etasje

BRA-i: 47 m² Entré/gang m/trapp og bad, 3 soverom

2. etasje

BRA-i: 48 m² Stue/kjøkken, balkong

3. etasje

BRA-i: 12 m² Uinnredet loft

TBA fordelt på etasje

1. etasje

39 m² Terrasse

2. etasje

13 m² Balkong

BYGNINGSSAKKYNDIG KOMMENTAR TIL AREALOPPMÅLING

Rekkehus

Kjeller:

Brensel rom og matbod på bygge-godkjente tegninger er i dag omgjort til kjeller stue.

Toalett rom på bygge godkjente tegninger er i dag en del av bad/vaskerom.

Det er etablert vindu i kjellerstue.

1. Etasje:

Deler av soverom på bygge godkjente tegninger er i dag benyttet som bad.

2. Etasje:

Lettvegger fra stue til kjøkken på bygge godkjente tegninger er fjernet. Det ble etablert nytt kjøkken i 2021.

ØKONOMI

PRISANTYDNING

Kr. 3 590 000,-

FELLESKOSTNADER

Kr. 8 498,-/mnd pr 09.01.26

FELLESKOSTNADER INKLUDERER

Felleskostnadene inkluderer Styrehonorar, forretningsførerhonorar, Drift og vedlikehold, TV/internett, utvendig forsikring, strøm til fellesarealer, renter og avdrag på fellesgjeld, kommunale avgifter m.m.

FORMUESVERDI – PRIMÆR

Kr. 941 094,- som primærbolig for 2024

FORMUESVERDI - SEKUNDÆR

Kr. 3 764 376,- som sekundærbolig for 2024

INFORMASJON OM FORMUEVERDI

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

OMKOSTNINGER

kr. 3 590 000,- (Prisantydning)

kr. 623 983,- (Andel av fellesgjeld)

kr. 4 213 983,- (Pris inkl. fellesgjeld)

kr. 8 406,- (Gebyr forhåndsprøving forkjøpsrett)

kr. 545,- (Tinglysning pantedokument)

kr. 545,- (Tinglysning skjøte)

kr. 9 496,- (Omkostninger totalt)

kr. 4 223 479,- (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:

06.10.1966 - Dokumentnr: 305407 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:1103 Gnr:41 Bnr:382

GRUNNBOKSDATO

20.01.2026

FORSIKRINGSSKAP

Gjensidige forsikring ASA

POLISENUMMER

87159189

OM BORETTSLAGET

Borettslaget Børeteigen er et borettslag i Stavanger kommune. Selskapet består av 70 andeler og har organisasjonsnummer 951 193 208. Forretningsfører er Bate Boligbyggelag.

ANDEL FELLESGJELD

Kr. 623 983,- pr. 09.01.2026

LÅNEBETINGELSER FELLESGJELD

Selskapets totale lån og vilkår:

Lånenummer: 16363716206, DNB Boligkreditt AS

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 09-01-2026: 5.09% pa.

Antall terminer til innfrielse: 101

Saldo per 09-01-2026: kr 43678837

Andel av saldo: kr 623983

(siste termin 28-03-2051)

Flytende rente

IN-Ordning: Nei

Borettslaget har en samlet fellesgjeld på 43 678 937 per 31.12.24

ANDEL FORMUE

Kr. 16 284,- pr. 31.12.2024

REGNSKAP/BUDSJETT/KOSTNADSØKNINGER

Regnskap 2024:

Driftsinntekter: 6 213 672,-

Driftskostnader: 3 513 304,-

Finansposter: 2 408 775,-

Årsresultat for 2024: 291 593,-

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

SIKRINGSFOND

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning via Klare finans

FORRETNINGSFØRER

Bate Boligbyggelag

FORKJØPSRETT

Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.

Forkjøpsretten blir utlyst 22.01.26 med frist for medlemmer til å melde sin interesse til Bate innen kl. 12:00 den 29.01.26. Dersom forkjøpsretten blir benyttet, vil kjøper bli løst fra den inngåtte kontrakten.

GEBYR FORKJØPSRETT

8406

STYREGODKJENNELSE

Borettslaget praktiserer styregodkjennelse av nye eiere. Kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent av borettslaget 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

Det er tillatt med dyr i boligselskapet under forutsetning av at eier aksepterer boligselskapets regler for dyrehold. Det må søkes om dyrehold.

VEDTEKTER/HUSORDENSREGLER

Vedtekter og ordensregler er vedlagt prospekt.

DIVERSE OPPLYSNINGER

DIVERSE

Plantegninger:

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

LEGALPANT

Borettslaget har legalpant for forfalte felleskostnader og andre krav som følger av borettslagsforholdet iht. borettslagsloven § 5-20. Pantet er begrenset oppad til 2x folketrygdens grunnbeløp.

OVERTAGELSE

Etter avtale. Dog tidligst etter at forkjøpsretten for øvrige andelseiere i borettslaget og eventuelt medlemmer av boligbyggelaget er avklart, samt at styrets godkjennelse er gitt. I h.t. lov om borettslag tar dette 20 dager fra melding om salget gis. Angi ønsket overtagelse ved budgivningen. 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

28.01.2026

ANSVARLIG MEGLERFORETAK

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

MEGLER

Shannon Karen Lian, Eiendomsmeglerfullmektig
Epost: shannon@notar.no

ANSVARLIG MEGLER

Therese Sekse, Eiendomsmegler
Epost: ts@notar.no

MEGLERS VEDERLAG

Fastpris vederlag	kr.	40000.00	(inkl. mva.)
Salgstilretteleggelse	kr.	9 900,-	(inkl. mva.)
Oppgjørsgebyr	kr.	7 900,-	(inkl. mva.)
Markedspakke	kr.	17 900,-	(inkl. mva.)
Grunnbok/e-tinglysing	kr.	2 000,-	(inkl. mva.)
Trykking av prospekt	kr.	0,-	(inkl. mva.)

Direkte utlegg dekkes av selger.

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

VIKTIG INFORMASJON BOLIGSELGERFORSIKRING

For denne eiendommen er det tegnet boligselgerforsikring.

BOLIGKJØPERFORSIKRING

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

SENTRALE LOVER

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye,

gjernsammen 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 gjennomgå 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.

Denne boligen vil jeg gjerne ha!

Hva nå?

1 - KONTAKT MEGLER

Registrer din interesse og megleren holder deg oppdatert.

2 - HA FINANSIERING PÅ Plass

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

3 - UNDERSØK BOLIGEN

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

4 - BUDGIVNING

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



Vedlegg

HAVØRNBRAUTENE 58A

Tilstandsrapport utført av Taksering Vest AS v/ Kasper Rygh datert 23.10.24 samt selgers egenerklæring datert 14.01.26, energiattest, plantegninger og tillatelse bruksendring av nye kjellervinduer og fasadeendring alle gavlvegger i borettslag, b.l.a for 58A, vedtekter og ordensregler. 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



Havørnbrautene 58A , 4049
HAFRSFJORD

STAVANGER kommune

gnr. 41, bnr. 457

Andelsnummer 36

Sum areal alle bygg: BRA: 150 m² BRA-i: 150 m²



Befaringsdato: 08.01.2026

Rapportdato: 20.01.2026

Oppdragsnr.: 20993-2017

Referansenummer: CZ1194

Foretak: Taksering Vest AS



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

Taksering Vest AS

Rapportansvarlig

Kasper Østrått Rygh

kasper@takseringvest.no

920 40 738

Medansvarlig



Eskil Engelsgjerd Andersen

eskil@takseringvest.no

472 40 253





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

© iVerdi 2023

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000



Beskrivelse av eiendommen

Ende rekkehus med byggeår fra 1968.

Yttervegger konstruksjon i tre og betong som utvendig er kledd med dobbel falset liggende kledning.

Etasjeskiller i betong og tre med saltak konstruksjon i tre tekket med betong takstein.

Boligen er blitt betydelig oppgardert i nyere tid med blant annet:

Yttervegger/kledning: Etterisolering, vindsperre og kledning utført i 2022 i regi av borettslaget.

Tak: Betongtakstein med tilhørende beslag, renner og nedløp utført i perioden 2013–2014.

Vinduer og ytterdører: Vinduer i tre med isolerglass fra 2022. Vindu på gavlvegg loft fra 2023. Ytterdører og balkongdører fra 2022.

Våtrom: Bad i 1. etasje fra 2016. Bad/vaskerom i kjeller fra 2019.

Kjøkken: Kjøkken i 2. etasje fra 2021.

VVS: Rør-i-rør-system og avløpsrør i plast etablert i forbindelse med oppussing av våtrom og kjøkken i nyere tid.

Utvendige tiltak: Terrasseplatting i 1. etasje fra 2018. Utvidelse av balkong i 2. etasje fra 2017.

Loft: Trappeadkomst og åpning i etasjeskille utført i 2023.

Tekniske installasjoner: Varmepumpe installert i 2023.

Boligen gir ved gjennomsyn et godt helhetsinntrykk. For nærmere spesifisering, se vurderinger av de enkelte bygnings komponentene utover i rapporten.

Rekkehus - Byggeår: 1968

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Tak tekket med betong takstein fra 2013/2014. (Opplyst av eier)

Nedløp renner og beslag i aluminium byttet i 2013/2014 i forbindelse med bytting av tekket.

Yttervegg konstruksjoner i tre og betong.

Fasade med dobbel-falset liggende kledning fra 2022. Det ble byttet kledning, etter isolert og ny vind sperre i 2022 i regi av borettslaget.

Saltakskonstruksjon i tre, oppbygget på etasje-skille i betong. I 2023 ble det utført betongsaging i etasjeskillet for å etablere en større åpning til loftet. Samtidig ble det montert ny og større trapp med adkomst til loft.

Vinduer i tre med isolerglass fra 2022.

vindu på Gavlvegg på loft er fra 2023.

Ytterdør til hovedinngang fra 2022.

Ytterdør til kjeller i tre og isolerglass fra 2022.

Balkong dører 1. og 2. Etasje i tre og isolerglass fra 2022.

Terrasse-platting 1. Etasje oppbygget som tre konstruksjon med terrassebord i impregnert trevirke fra 2018. (Opplyst av kunde)

Gjerde rundt hage ble etablert i 2019.

Areal: 39m2

Utvendige trapper i betong fra byggeåret.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Laminat av varierende utførelse og alder på gulv overflater.

Malte vegg overflater.

Panel plater på vegger i kjeller.

Bod i kjeller er bestående av eksponert betong på vegger og gulv.

Overflater i kjellerstue fra 2020.

Etasjeskille i betong og tre.

Pipe i betong som utvendig er bekledd med aluminium.

Frittstående ildsted i støpejern, montert på brannsikker plate.

Pipe og ildsted ble kontrollert i 2024 uten avvik (opplyst av eier.)

Hulltaking/fuktmåling ble foretatt i påforingsvegg mot terreng/grunnmur i kjellerstue. Det presiseres at hulltaking og fuktmålinger er utført som stikkprøver. Undersøkelsen omfatter ikke hele konstruksjonen og det kan dermed ikke utelukkes at fuktverdiene kan variere i andre deler av konstruksjonen rom under terreng.

Innvendige trapper i tre med malte overflater.

Innvendige dører av varierende alder med malte overflater.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad 1. Etasje fra 2016.

Baderoms plater på veggoverflater.

Malte himlings flater.

Fliser på gulv overflater.

Mosaikk fliser i dusj sonen.

Plast sluk med metallrist.

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

Toalett montert på gulv.

dusj vegg i glass.

Mekanisk avtrekk.

Hulltaking/fuktmåling ble foretatt i tilstøtende rom (trappeoppgang) mot dusj-sone uten å påvise fukt.

Bad/vaskerom kjeller fra 2019.

Baderoms-plater på vegg overflater.

Malte himlings overflater.

Fliser på gulv overflater.

Plast sluk med metallrist.

Sluk i våt sonen under badekaret.

Sluk plassert ved skyvedør.

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

Opplegg for vaskemaskin med stoppekrane.



Beskrivelse av eiendommen

Toalett montert på vegg.
Badekar med dusj garnityr og blande batteri.
Mekanisk avtrekk.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken fra 2021, velutstyrt med god skaplass.
Integrerte hvitevare. Frittstående kjøleskap.
Vannstopper/waterguard sensor er installert.
Mekanisk avtrekk.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Rør-i-rør system.
Fordelerskap plassert på bad/vaskerom kjeller.
Avløpsrør i plast. Byttet i forbindelse med oppussing av våtrom og kjøkken.
Naturlig ventilering gjennom vindus ventiler.
Varmepumpe i gang fra 2023.
Varmtvannsbereder fra 2015 plassert på bad/vaskerom under trapp i kjeller.
Bereder er plassert i eget kar med sluk for lekkasje sikring.
Elektrisk anlegg fra byggeåret betydelig oppgardert i nyere tid.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Drenering som normalt på oppføring tidspunktet.
Grunnmur i betong.
Boligen ligger i tilnærmet flatt terreng.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Rekkehus

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

Kjeller:

Brensel rom og matbod på bygge-godkjente tegninger er i dag omgjort til kjeller stue.

Toalett rom på bygge godkjente tegninger er i dag en del av bad/vaskerom.

Det er etablert vindu i kjellerstue.

1. Etasje:

Deler av soverom på bygge godkjente tegninger er i dag benyttet som bad.

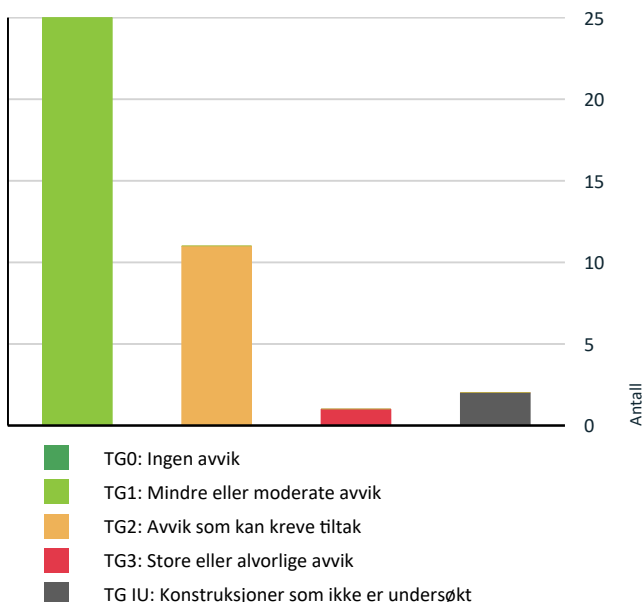
2. Etasje:

Lettvegger fra stue til kjøkken på bygge godkjente tegninger er fjernet. Det ble etablert nytt kjøkken i 2021.

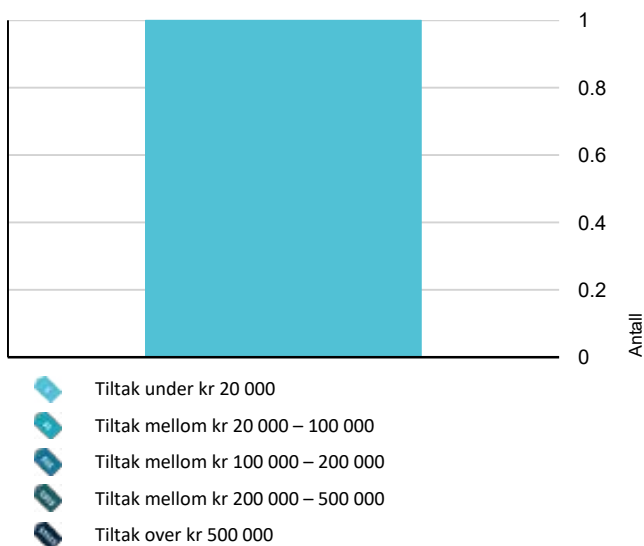


Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Oppsummering av avvik

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

Rekkehus

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling - 2 [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Tekniske installasjoner > Varmesentral [Gå til side](#)



Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



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



Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2 [Gå til side](#)



Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)



Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)



Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)



Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)



Innvendig > Innvendige trapper - 2 [Gå til side](#)



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



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



Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)



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



Tilstandsrapport

REKKEHUS

Byggeår

1968

Kommentar

Anvendelse

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Tak tekket med betong takstein fra 2013/2014. (Opplyst av eier)

Store deler av takflatene var på befaringstidspunktet tildekket av snø, og full visuell kontroll lot seg derfor ikke gjennomføre. Vurderingen er basert på alder, konstruksjonstype og tilgjengelige observasjoner. Skjulte avvik kan ikke utelukkes.

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

Det er ikke montert snøfangere iht. dagens tekniske forskrifter.

Tilstands grad er satt på bakgrunn av alder på tekket og forventet levetid.

Nedløp og beslag

Nedløp renner og beslag i aluminium byttet i 2013/2014 i forbindelse med bytting av tekket.



Veggkonstruksjon

Yttervegg konstruksjoner i tre og betong.

Fasade med dobbel-falset liggende kledning fra 2022. Det ble byttet kledning, etter isolert og ny vind sperre i 2022 i regi av borettslaget.



Tilstandsrapport



Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Saltakskonstruksjon i tre, oppbygget på etasje-skille i betong.

I 2023 ble det utført betongsaging i etasjeskillet for å etablere en større åpning til loftet. Samtidig ble det montert ny og større trapp med adkomst til loft.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Konstruksjonen er opprinnelig prosjektert som kaldt loft, men det er i ettertid etablert større åpning i betongdekket med trappeadkomst til loft. Åpningen er ikke tilstrekkelig luft- og damptett mot underliggende oppvarmet etasje.

Takkonstruksjonen er ikke isolert, og dampsperre er ikke etablert. Dette medfører uønsket luftutveksling mellom varm og kald sone, og det må påregnes økt luftfuktighet i loftsrommet, særlig i vinterhalvåret, med risiko for kondens og fuktrelaterte skader.

Eldre fukt merker og bom av spiker registreres på undertak.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

For å oppnå korrekt funksjon anbefales enten:

Etablering av tett, isolert og lufttett luke/avgrensning slik at loftet igjen fungerer som kaldt loft, eller

Ombygging til varmt loft ved isolering opp mot tak, inkludert korrekt dampsperre. Ved isolering mot tak må det først dokumenteres at undertak og lufting er egnet for slik løsning. Eventuelle nødvendige tilpasninger av ventilasjonsløsning må utføres.





Tilstandsrapport

TG1 Vinduer

Vinduer i tre med isolerglass fra 2022.
vindu på Gavlvegg på loft er fra 2023.



TG1 Dører

Ytterdør til hovedinngang fra 2022.
Ytterdør til kjeller i tre og isolerglass fra 2022.
Balkong dører 1. og 2. Etasje i tre og isolerglass fra 2022.



Tilstandsrapport



TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse-platting 1. Etasje oppbygget som tre konstruksjon med terrassebord i impregnert trevirke fra 2018. (Opplyst av kunde)

Terrasseplatting var tildekket av snø på befaringstidspunktet. Det var derfor ikke mulig å kontrollere overflate/slitasje, innfestninger, og eventuelle skader i treverk/konstruksjon. Vurderingen er basert på tilgjengelige observasjoner, alder og forventet levetid. Skjulte avvik kan ikke utelukkes.

Gjerde rundt hage ble etablert i 2019.

Areal: 39m²



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2

Balkong 2. Etasje konstruert i tre med terrassebord i impregnert trevirke. Balkongen ble utvidet i 2017. Rekkverk i tre.

Balkong var tildekket av snø på befaringstidspunktet. Det var derfor ikke mulig å fullstendig kontrollere overflate/slitasje, innfestninger, og eventuelle skader i treverk/konstruksjon. Vurderingen er basert på tilgjengelige observasjoner. Skjulte avvik kan ikke utelukkes.

Areal: 13m².

Vurdering av avvik:



Tilstandsrapport

- Det er avvik:

Bærende søyle til balkong fremstår tydelig vridd og har markert sprekkdannelse i treverket. Dette kan medføre redusert stabilitet over tid, og utskifting av søylen anbefales for å sikre tilfredsstillende bæreevne.

Rekkverkshøyden er målt til 91 cm, hvilket er i underkant av dagens krav til rekkverkshøyde på 100 cm.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Bærende søyle anbefales skiftet ut for å sikre tilstrekkelig stabilitet og bæreevne i konstruksjonen.

Rekkverk anbefales forhøyet eller erstattet for å tilfredsstille dagens krav til rekkverks høyder.



TG 2 Utvendige trapper

Utvendige trapper i betong fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Trapp til hovedinngang mangler rekkverk iht. dagens på den ene siden.

Trapp ned til kjeller mangler hånd-løper iht. dagens krav.

Det er observert overflateslitasje og begynnende nedbrytning som følge av alder og værpåvirkning på betongen.

Trapp til platå opp til balkongdør mangler rekkverk iht. dagens krav til sikkerhet. Dette gir økt risiko for fall.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Håndløper må monteres for å tilfredsstille dagens krav.

Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Det anbefales å etablere rekkverk/håndlist ved trapp og tilhørende platå.



Tilstandsrapport



INNVENDIG

TG 1 Overflater

Laminat av varierende utførelse og alder på gulv overflater.
Malte vegg overflater.
Panel plater på vegger i kjeller.
Bod i kjeller er bestående av eksponert betong på vegger og gulv.
Overflater i kjellerstue fra 2020.

Enkelte rift, merker og slitasje av normal karakter.
Interesserte anbefales å kontrollere overflater nærmere, da oppfatningen av normal bruks-slitasje kan være subjektiv.



TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille i betong og tre.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Høydeforskjell på 19mm ble målt på kontrollerte steder på kjøkken 2. Etasje.
Høydeforskjell på 17mm ble målt på kontrollerte steder på soverom mot hovedinngang 1. Etasje.
Høydeforskjell på 16mm ble målt på kontrollerte steder i Kjellerstue



Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

For å få tilstandsgrad 0-1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkelt stående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gangs skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

TG 1 Pipe og ildsted

Pipe i betong som utvendig er bekledd med aluminium.
Frittstående ildsted i støpejern, montert på brannsikker plate.

Pipe og ildsted ble kontrollert i 2024 uten avvik (opplyst av eier.)



TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Hulltaking/fuktmåling ble foretatt i påforingsvegg mot terreng/grunnmur i kjellerstue. Det presiseres at hulltaking og fuktmålinger er utført som stikkprøver. Undersøkelsen omfatter ikke hele konstruksjonen og det kan dermed ikke utelukkes at fuktverdiene kan variere i andre deler av konstruksjonen rom under terreng.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det ble foretatt hulltaking og fuktmåling i påforingsvegg mot terreng/grunnmur i kjellerstue. Målt fuktverdi var 21,3 %. Ifølge SINTEF Byggforsk anses trevirke som tørt under ca. 15 %, mens verdier over ca. 20 % kan gi grunnlag for soppvekst ved gunstige forhold.

Målingen vurderes som normal sett i lys av byggeår og datidens byggemetoder, hvor konstruksjoner mot terreng normalt har svakere fuktsikring enn dagens løsninger.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Jevnlig kontroll/overvåkning av utvikling anbefales.



Tilstandsrapport



TG 2 Innvendige trapper

Innvendige trapper i tre med malte overflater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert at rekkverk mangler på deler av de innvendige trappeløpene. Forholdet tilfredsstiller ikke dagens sikkerhetskrav og innebærer økt risiko for fall.

Videre er det registrert knirk i trapp, som indikerer bevegelser i konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å etablere rekkverk i henhold til gjeldende krav.



TG 2 Innvendige trapper - 2

Trapp opp til loft.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Trapp til loft er utført i enkel konstruksjon. Trappen mangler rekkverk rundt trappeløpet og tilfredsstiller derfor ikke dagens sikkerhetskrav. Forholdet innebærer økt risiko for fall.



Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Trapp må oppgraderes for å lukke avviket.

TG1 Innvendige dører

Innvendige dører av varierende alder med malte overflater.

Mindre skjevheter registreres på enkelte innerdører.

Enkelte rift, merker og slitasje av normal karakter.

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



VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Bad 1. Etasje fra 2016.



1. ETASJE > BAD

TG1 Overflater vegger og himling

Baderoms plater på veggoverflater.

Malte himlings flater.

Våtromsplater har normal levetid på 10-20 år iht. Byggforskserien 700.320 (TG2)

1. ETASJE > BAD

TG1 Overflater Gulv



Tilstandsrapport

Fliser på gulv overflater.
Mosaikk fliser i dusj sonen.

Normal levetid på membran og fliser er 20-40 år iht. Byggforskserien 700.320.



1. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Plast sluk med metallrist.



1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredning på bad med speil, benkeskap, servant og blande batteri.
Toalett montert på gulv.
dusj vegg i glass.



1. ETASJE > BAD



Tilstandsrapport

TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk.



1. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking/fuktmåling ble foretatt i tilstøtende rom (trappeoppgang) mot dusj-sone uten å påvise fukt.



KJELLER > BAD/VASKEROM

Generell

bad/vaskerom kjeller fra 2019.



KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Baderoms-plater på vegg overflater.
Malte himlings overflater.



Tilstandsrapport

KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 3 Overflater vegger og himling - 2

Overflater vegger ved opplegg for vaskemaskin innen forbi skyvedør.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke etablert tilstrekkelig fuktsikring/membran bak blandebeholder. Veggkonstruksjonen er utført i tre og er direkte eksponert for vannsøl. Ved lekkasje eller langvarig vannsøl vil vann kunne trenge inn i konstruksjonen uten beskyttende sjikt. Videre er det ikke etablert vaskekum under blandebeholderet, noe som øker risikoen for vannsøl på vegg og omkringliggende konstruksjoner. Løsningen tilfredsstiller ikke funksjonskravene til fuktsikring på våtrom etter dagens standard.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Etablere vaskekum og godkjent fuktsikring/membran i deler av rommet der dette mangler, utført i henhold til gjeldende våtromspraksis, eller

Fjerne vanninstallasjonen fullstendig dersom den ikke er nødvendig, slik at risiko for vannsøl og lekkasje elimineres.

Kostnadsestimatet er basert utelukkende på fjerning av kran og blandebeholder, og omfatter ikke øvrige tiltak eller utbedringer.

Kostnadsestimat: Under 20 000



KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Fliser på gulv overflater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det ble registrert bom i flis (hulrom under) ved servant. Dette innebærer at flisene har redusert vedheft til underlaget, og det er risiko for at fliser over tid kan løsne eller sprekke ved belastning. Det var på befaringstidspunkt ingen tegn til sprekk eller løs flis.

Fall forhold på våtrommet er i underkant av dagens krav.

Det mangler sokkelflis ved vegg i området innenfor skyvedør. Løsningen tilfredsstiller ikke dagens krav for fuktsikring i våtrom.



Tilstandsrapport

Jevnlig kontroll over utvikling anbefales. Ved løse fliser bør lokal oppgradering vurderes.
Sokkelflis anbefales etablert hvor det mangler.



KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Plast sluk med metallrist.
Sluk i våt sonen under badekaret.
Sluk plassert ved skyvedør.



KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredning på bad med speil, benkeskap, servant og blandebeholder.
Opplegg for vaskemaskin med stoppekrane.
Toalett montert på vegg.
Badekar med dusj garnityr og blandebeholder.



KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon



Tilstandsrapport

Mekanisk avtrekk.



KJELLER > BAD/VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

e Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

KJØKKEN

2. ETASJE > STUE M/TRAPP/KJØKKEN

Overflater og innredning

Kjøkken fra 2021, velutstyrt med god skaplass.
Integrerte hvitevare. Frittstående kjøleskap.
Vannstopper/waterguard sensor er installert.
Komfyrvakt mangler iht. dagens krav.



2. ETASJE > STUE M/TRAPP/KJØKKEN



Tilstandsrapport

TG 1 Avtrekk

Mekanisk avtrekk.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Rør-i-rør system.

Fordelerskap plassert på bad/vaskerom kjeller.



TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør i plast. Byttet i forbindelse med oppussing av våtrom og kjøkken.



TG 1 Ventilasjon

Naturlig ventilering gjennom vindus ventiler.



Tilstandsrapport

TG JU Varmesentral

Varmepumpe i gang fra 2023.



TG I Varmtvannstank

Varmtvannsbereder fra 2015 plassert på bad/vaskerom under trapp i kjeller.
Bereder er plassert i eget kar med sluk for lekkasje sikring.



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

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

Elektrisk anlegg fra byggeåret betydelig oppgardert i nyere tid.

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

Nei

Spørsmål til eier

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

Ukjent

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

Ja



Tilstandsrapport

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Opplyst i egenerklæringen:

Hele huset er gjennomgått av Rønning Elektro samt nytt el anlegg ved oppussing.

Mitsubishi varmepumpe ble installert av montør høsten 2023.

Arbeid utført av Rønning Elektro.

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

Nei

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

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

Ja Det er registrert åpne og løse elektriske ledninger på loft. Installasjonen fremstår ikke forskriftsmessig utført og er ikke i samsvar med krav i FEL og NEK 400 om fast montering, mekanisk beskyttelse og sikring mot berøring. Forholdet innebærer økt risiko for elektrisk støt og brann. Det anbefales at anlegget fjernes eller utbedres av autorisert elektro-foretak og dokumenteres med samsvarserklæring.

Generell kommentar

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.



Tilstandsrapport



TOMTEFORHOLD

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Drenering som normalt på oppføring tidspunktet.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mer enn 50% av normal levetid som er 20- 60 år er oversteget.

Byggforskserien 700.320

Etter alder, er det trolig ikke ivaretatt drenering utover stein/singel i byggegrop som var normalt på oppføringstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. For nærmere kontroll må egnet firma kontaktes(rørinspeksjon).

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur i betong.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mer enn 50% av normal levetid som er 20- 60 år er oversteget.

Byggforskserien 700.320

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Jevnlig vedlikehold og kontroll anbefales som normalt.

TG 2 Terrengforhold

Boligen ligger i tilnærmet flatt terreng.



Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Terrengforhold holder ikke dagens krav med fall på 1:50 3 meter ut fra bolig.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales terreng fall fra bolig på 1:50 3meter.



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

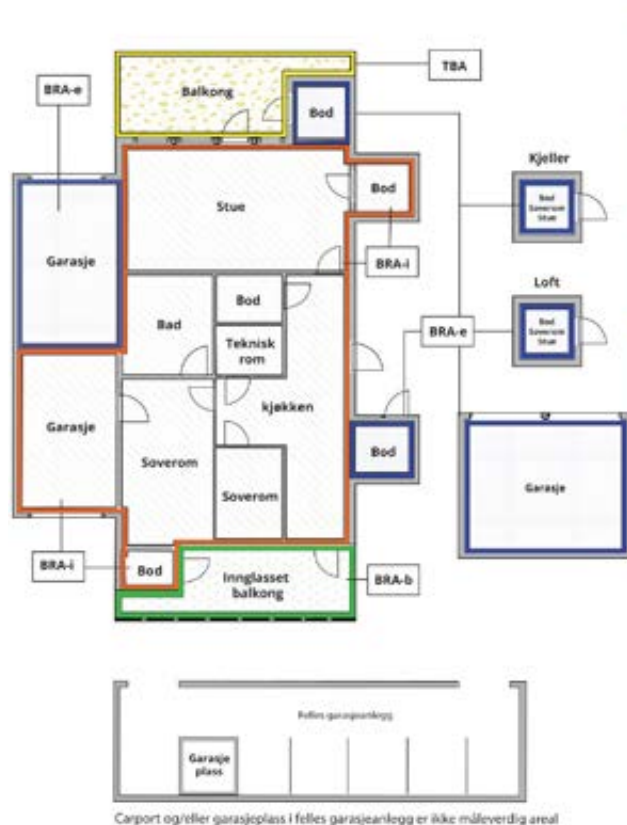
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Gulvareal (GUA)
Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.
GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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



Arealer

Rekkehus

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Loft	12			12	
2. Etasje	48			48	13
1. Etasje	47			47	39
Kjeller	43			43	
SUM	150				52
SUM BRA	150				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft	Uinnredet loft		
2. Etasje	Stue m/trapp/kjøkken		
1. Etasje	Entré/gang m/trapp, bad, 3 soverom		
Kjeller	Kjellerstue/soverom, bad/vaskerom, bod		

Kommentar

Takhøyde i kjeller er målt til 197cm. Dette er i underkant av dagens krav for takhøyder til godkjent rom for varig opphold som er 2 meter.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Kjeller:

Brensel rom og matbod på bygge-godkjente tegninger er i dag omgjort til kjeller stue.

Toalett rom på bygge godkjente tegninger er i dag en del av bad/vaskerom.

Det er etablert vindu i kjellerstue.

1. Etasje:

Deler av soverom på bygge godkjente tegninger er i dag benyttet som bad.

2. Etasje:

Lettvegger fra stue til kjøkken på bygge godkjente tegninger er fjernet. Det ble etablert nytt kjøkken i 2021.

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Iht. tilstandsrapport og egenerklæring.



Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Rekkehus	123	27

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
08.1.2026	Kasper Østrått Rygh	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1103 STAVANGER	41	457		0	12104.1 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Havørnbrautene 58A

Hjemmelshaver

Borettslaget Børeteigen

Andelsobjekt

Org. nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
951193208			Løvslund Elin

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
36

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	15.01.2026		Gjennomgått		Nei
Forretningsførerinfo	15.01.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei



Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	13.01.2026	
2	20.01.2026	
3	20.01.2026	

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 rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampspærren bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

• Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke

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

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

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 funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

• det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

• stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

• Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.



Forutsetninger

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

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

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

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

•Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt opmålingen 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](#)

PERSONVERN

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Notar Stavanger	
Oppdragsnr.	
12-0219/25	

Selger 1 navn
Elin Løvslund

Gateadresse	
Havørnbrautene 58A	
Poststed	Postnr
HAFRSFJORD	4049

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalnr.

Document reference: 12-0219/25

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

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Fagarbeider på rør og elektrisitet som krever autorisert fagarbeid på bad i første etasje og kjeller. fagfolk har også gjort alt tømmerarbeid på bad i kjelleren Sønn med fagbrev som murer har gjort flisearbeid på begge bad, Våtromsplater er satt opp av begge sønner på bad i første etasje

Arbeid utført av

Altirør AS, Rønning Elektro og Sola Bygg

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☒ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

Beskrivelse

ser en eller to sølvkre, men veldig sjeldent på bad

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

hele huset er gjennomgått av Rønning Elektro samt nytt el anlegg ved oppussing

Arbeid utført av

Rønning Elektro

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

☐ Nei ☒ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Rønning Elektro, se tidligere svar. Ny Mitsubishi varmepumpe ble installert av montør fra _____ høsten 2023

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

TS Bygg har totalt renoverert alle bygningene i borettslaget. Balkong oppe er utvidet med egeninnsats, likeledes terrasse nede

Arbeid utført av

TS Bygg

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

Beskrivelse

kjeller er oppgradert med bad, vaskerom og oppholdsrom

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Tilkjøring til og fra eiendommen kan til tider bli flyttet på grunn av utvidelse av riksvei 4560 til 4 -felts vei videre fra Tananger til Tasta

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

Beskrivelse

Jeg har fått etter søknad til styre bruksrett på hagen og 2 selvlaget parkeringsplasser vedd huset

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 skjevgkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☒ Nei ☐ Ja

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

☒ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før 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
Elin Løvslund	6fec1865ef615de31641ff0 95a8960fe28ff17f5	15.01.2026 14:34:36 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 12-0219/25

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



Adresse

Havørnbrautene 58A, 4049 HAFRSFJORD

Dato for energimerking

15.01.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-246495

Bygningskategori

Småhus

Bygningsnummer

4455096

Gårdsnummer

41

Bruksnummer

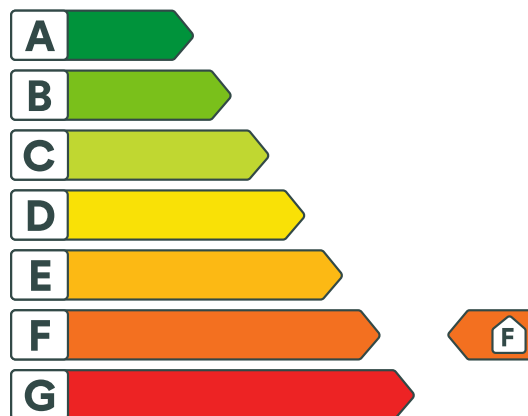
457

Seksjonsnummer

—

Bruksenhetsnummer

H0101



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



Boliginformasjon

Byggeår

1968

Bygningstype

Rekkehus

Bruksareal

150,0 m²

Oppvarmet bruksareal

150,0 m²

Oppvarmet etasje

3

Bygningsmateriale

Tre

Oppvarming

Elektrisitet, Ved

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) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

299,47 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

255,77 kWh/m²

Totalt levert pr. år

38 365 kWh

Vedtekter

for B/L Børeteigen, org nr 951 193 208, tilknyttet Bate Boligbyggelag.

Vedtatt på generalforsamling den 7. april 2005, med siste endring 08.04.2015.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (boret) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

- (1) Borettslaget ligger i Stavanger kommune og har forretningskontor i Stavanger kommune.
- (2) Borettslaget er tilknyttet Bate Boligbyggelag som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

- (1) Andelene skal være på kroner 100.
- (2) Bare andelseiere i boligbyggelaget og bare fysiske personer (enkelpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.
- (3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.
- (4) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter og ordensregler.

2-2 Sameie i andel

- (1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.
- (2) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf vedtektenes punkt 4-2.

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

- (1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.
- (2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene.
- (3) Nekte borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.
- (4) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.
- (5) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

(1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.

(2) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

(3) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i første ledd får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i vedtektenes punkt 3-2, jf borettslagslovens § 4-15 første ledd.

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

(1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget foran.

(2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg utpeker boligbyggelaget hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.

(3) Andelseier som vil overta ny andel, må overdra sin andel i laget til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.

(4) Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider, ved oppslag i borettslaget eller på annen egnet måte.

4. Borettslag og bruksoverlating

4-1 Borettslaget

(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget 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) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

(4) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

4-2 Bruksoverlating

(1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

- (2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:
- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år
 - andelseieren er en juridisk person

- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.

(4) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap 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 karmen.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppsteking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o.l.

(4) Vedlikehold og utskifting av egeninnsatte takvinduer, karnapper med vinduer, gavlvinduer og skyvedører med sidefelt bekostes og utføres av andelseier.

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade.

(6) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.

(7) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

(8) Vedlikeholdsplikt vedrørende merutstyr på "privatisert" fellesareal/uteareal: Den enkelte andelseier har selv alt vedlikeholds- og utskiftingsansvar for det merutstyr andelseieren tillates å oppføre, for eksempel redskapsbod, terrasseplattinger, belegningsstein, gjerder og lignende. Dersom innretninger må fjernes grunnet nødvendig vedlikeholdsarbeid i borettslagets regi er det borettslagets ansvar å gjenoppføre berørte innretninger. Andelseier har krav på å få innretningene oppført til samme standard som før rivingen.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av ruter, 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) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget 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 andelseieren eller annen bruker av boligen.

(5) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.

(6) Vedlikeholdsplikt vedrørende merutstyr på "privatisert" fellesareal/uteareal: Dersom det merutstyr andelseier har fått tillatelse til å oppføre (for eksempel redskapsbod, terrasseplattinger, belegningsstein, gjerd og lignende) må fjernes grunnet nødvendig vedlikeholdsarbeid i borettslagets regi, er det borettslagets ansvar å gjenoppføre berørte innretninger. Andelseier har krav på å få innretningene oppført til samme standard som før rivingen.

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

6-2 Pålegg om salg

(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

6-3 Fravikelse

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdselslovens kapittel 13.

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttet gjennomført.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2 (4). andre medlemmer med 2 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 generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

8-2 Styrets oppgaver

(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

(2) Styreleder 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 styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

8-3 Styrets vedtak

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

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom,
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling 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 boligbyggelaget.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 9-3 (1).

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møteledelse og protokoll

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-6 Stemmerett og fullmakt

(1) Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

(2) Hver andelseier kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen. Rådgiveren kan bare uttale seg dersom generalforsamlingen tillater

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

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

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til laget. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

10-2 Taushetsplikt

Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

10-3 Mindretallsvern

Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra boligbyggelaget, jf borettslagslovens § 7-12:

- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

11-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39. jf lov om boligbyggelag av samme dato.

Standard ordensregler for borettslaget BØRETEIGEN

Revidert: september 2018

1. Formål og omfang

Ordensreglene er til for å holde ro og orden i boligselskapet, og for å sikre et godt bomiljø ved at alle tar hensyn til hverandre.

Ordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i boligselskapet. Andelseierne er ansvarlig for å etterleve reglene, og for at eventuelle egne husstandsmedlemmer, besøkende og leietakere gjøres kjent med, og overholder dem.

Dersom boligselskapet har særlige regler for parkering, behandling av teknisk utstyr, rengjøring eller annet, er disse å anse som en del av ordensreglene.

2. Aktiviteter og støynivå

Beboerne i boligselskapet oppfordres til å begrense alle aktiviteter som kan virke forstyrrende på naboene. Det skal være ro i boligselskapet mellom klokken 23:00–06:00. I dette tidsrommet skal det ikke spilles høy musikk eller utføres annen aktivitet som forstyrrer nattesøvnen, eller på annet vis virker sjenerende på omgivelsene. Ved spesielle anledninger, som medfører ekstra støy etter klokken 23:00, varsles beboerne i tilstøtende boliger i god tid.

Ved innflytting, modernisering eller reparasjoner i boligen som medfører banking, boring, sliping, saging etc, så varsles naboene i rekken, og det tillates slik aktivitet i tidsrommet:

- På hverdager klokken 07:00–20:00.
- Lørdager klokken 10:00–18:00.

3. Bruk av boligen og eventuelle tilknyttede arealer

Beboerne skal sørge for:

- At boligen er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting eller lignende i den kalde årstiden slik at vann/avløpsrør ikke blir frostskaadet.
- Avtrekksventiler på kjøkken, bad og toalett holdes åpne for å unngå kondensskader og muggdannelse i boligen.
- Å opptre ansvarlig med ild og varme, slik at det ikke oppstår brann i boligselskapet.
- Straks å melde fra til styret dersom det oppdages veggedyr, kakerlakker eller lignende i boligen. Andelseier må for egen regning sørge for desinfeksjon.
- Å melde alle skadesaker til styret. Styret avklarer hvorvidt det er forsikringsdekning for skaden, og kontrollerer hvorvidt bygningen kan være skadet.
- Å begrense skaden, for eksempel å kontakte rørlegger for å stanse en lekkasje.

Eieren skal søke styret/generalforsamling om adgang til å gjøre inngrep i yttervegger/utearealer, som å sette opp markiser, plattinger, levegger, parabolantenne, varmepumpe eller lignende.

4. Fellesarealer

Beboerne oppfordres til å holde det rent og ryddig på boligselskapet eiendom, inklusive fellesarealene.

Søppelkasser er kun beregnet til husholdningsavfall. Papir sorteres og kastes i egne beholdere. Avfall skal ikke settes utenfor søppelkassene.

Mat skal ikke legges ut på boligselskapets område, da dette lett kan tiltrekke rotter og mus til boligene.

5. Kjøring og parkering

Dersom boligselskapet har innført bestemte områder for parkering og kjøring av motorkjøretøy, benyttes disse. De som eventuelt er tildelt garasje eller egen plass, tar først i bruk den før fellesparkeringen benyttes. Kjøring og parkering på gårdsplasser, gang- og sykkelveger er ikke tillatt, bortsett fra nødvendig nyttekjøring.

6. Dyrehold

Det er tillatt med dyr i boligselskapet under forutsetning av at eier aksepterer boligselskapets regler for dyrehold. Signert erklæring om dyrehold vedlegges søknad.

Eventuell klage på dyrehold må skje skriftlig. Styret kan innkalle partene til samtaler i saken. Styret kan pålegge påklaget om å fjerne dyret.

7. Brannvern

I henhold til forskrift om brannforebyggende tiltak skal boligselskapet sørge for at bygningen er utstyrt og vedlikeholdt i samsvar med gjeldende lover og forskrifter om forebygging av brann.

Røykvarsler skal være plassert slik at den kan høres fra alle soverom med dør lukket. Røykvarsler skal vedlikeholdes av eier ved at batteri skiftes hvert år. Røykvarsleren må testes fra tid til annen. Brannslukkingsapparatet plasseres slik at det er lett tilgjengelig, gjerne i tilknytning til soverom.

Ved salg av boligen skal pålagt brannvernutstyr stå igjen i boligen.

8. Brudd på ordensreglene

Brudd på ordensreglene er å anse som mislighold, og kan føre til sanksjoner.

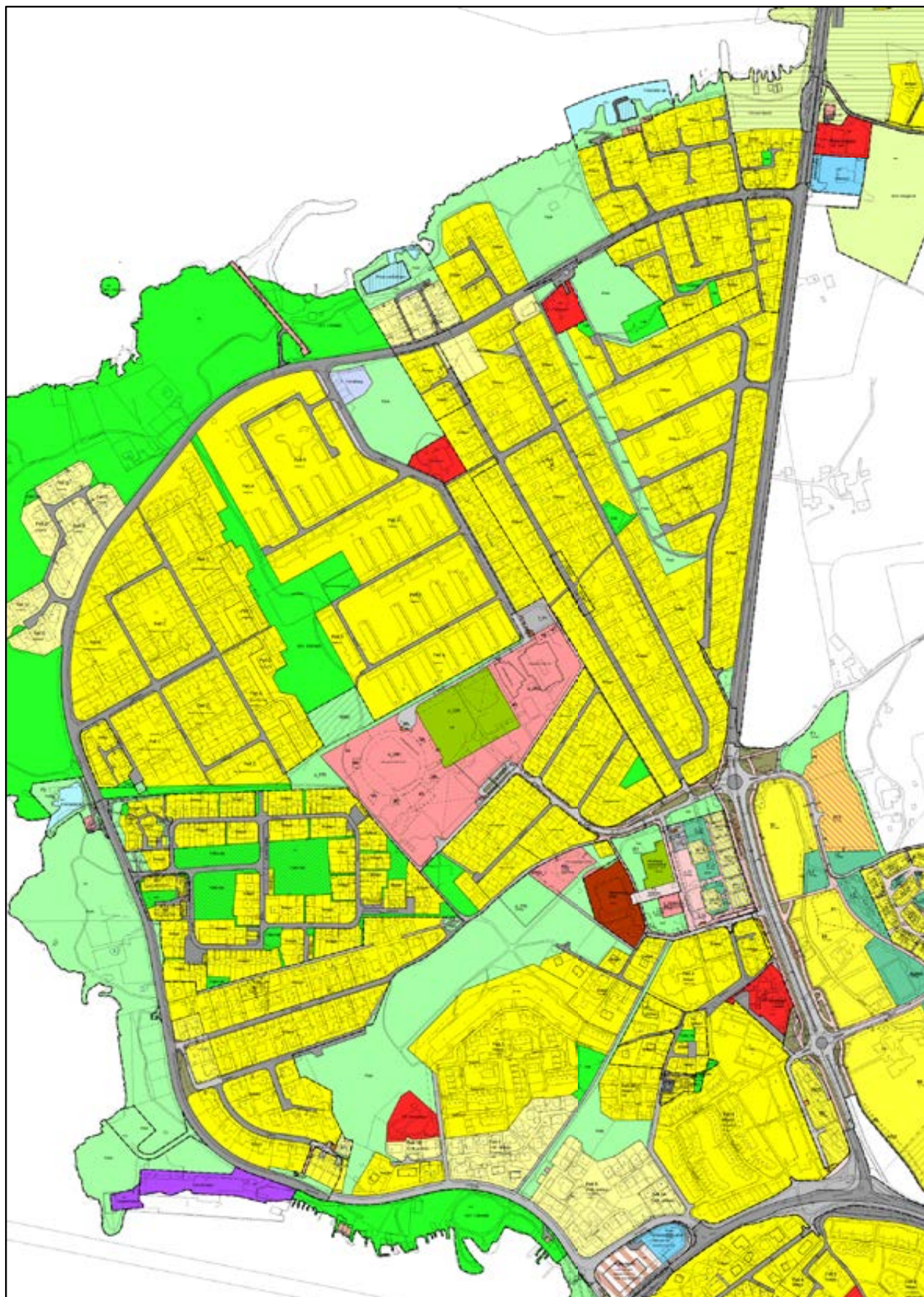
Plan 2875 - Detaljregulering for Bussveien Kverntorget - Kvernevik ring



Madla bydel

UTSNITT AV GJELDENE REGULERING

1:7000

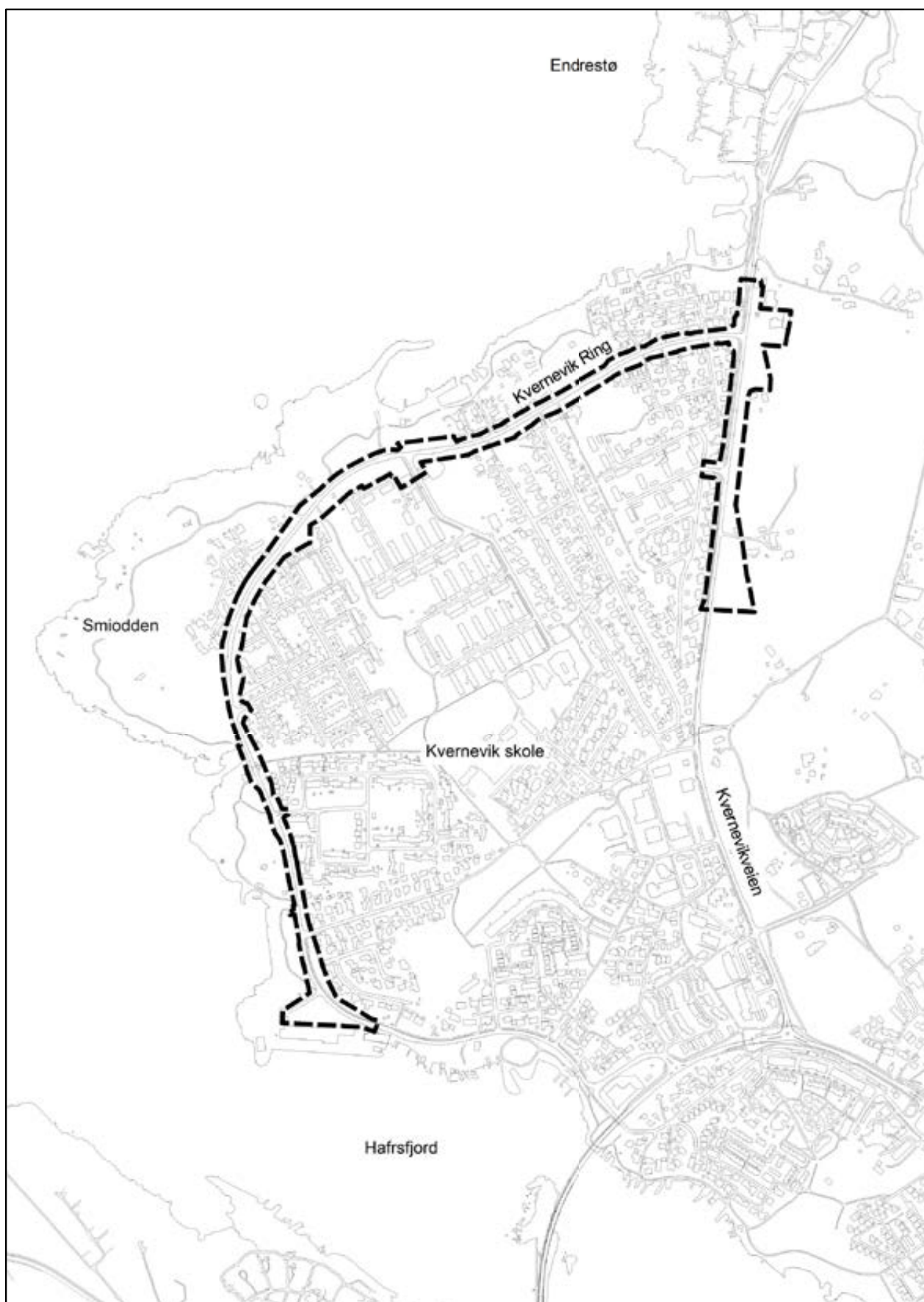


Plan 2875 - Detaljregulering for Bussveien Kverntorget - Kvernevik Ring

Madla bydel

OVERSIKTSKART

1:10000





Stavanger kommune

Adresse: Postboks 8001, 4068 STAVANGER**Telefon:** 04005

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kommunenr	1103	Gårdsnr	41	Bruksnr	457	Festenr	0	Seksjonsnr	0
Adresse									

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

Plantyper med treff

Reguleringsplaner
Kommuneplaner

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten

Plantyper uten treff

Kommunedelplaner
Kommunedelplaner under arbeid
Reguleringsplaner under arbeid
Bebyggelsesplaner
Kommuneplaner under arbeid
Reguleringsplaner over bakken

Reguleringsplaner bunn
Reguleringsplaner i vannsøylen
Reguleringsplaner under bakken
Bebyggelsesplaner over bakken
Midlertidige forbud

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	KP 2023-2040	
Navn	Kommuneplanens arealdel 2023-2040	
Plantype	20 - Kommuneplanens arealdel	
Status	3 - Endelig vedtatt arealplan	
Ikrafttredelse	06/28/2024 00:00:00	
Bestemmelser	KPA bestemmelser og retningslinjer vedtatt 28.06.2024.pdf	
Delarealer		
Areal	9171.24 kvm	
Hensynsonenavn	H190_1	
Kpsikring	190 - Andre sikringssoner	
Areal	0 kvm	
Omrnavn	FRI53	
Kparealformal	Friområde	

Areal	12102.76 kvm
Omrnavn	B227
Kparealformal	Boligbebyggelse

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	480
Navn	Kvernevik
Plantype	30 - Eldre reguleringsplan
Status	3 - Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	08/10/1965 00:00:00
Bestemmelser	480 bestemmelser vedtatt 01.02.2024.pdf
Delarealer	
Areal	0 kvm
Feltnavn	
Regform	410 - Park
Areal	12102.49 kvm
Feltnavn	
Regform	110 - Boliger
Areal	0 kvm
Feltnavn	
Regform	320 - Gang-/sykkelvei
Areal	0.1 kvm
Feltnavn	
Regform	310 - Kjørevei

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten (100 meter)

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2875
Navn	Detaljregulering for Bussveien Kverntorget - Kvernevik Ring
Plantype	35 - Detaljregulering
Status	1 - Planlegging igangsatt
Ikrafttredelse	
Bestemmelser	Planen er under behandling.pdf
Areal	

Forbrukerinformasjon:

Trygg bolighandel med nye regler fra 1. januar 2022

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

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

Kort om de nye reglene fra 1. januar 2022

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

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

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

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

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

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

Hovedpunkter og råd om de nye reglene:

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

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



Hva må du passe på som selger?

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

Hva må du passe på som kjøper?

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

Den viktige tilstandsrapporten

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

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

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

Hva inneholder den nye tilstandsrapporten?

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

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

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

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

Vite mer? Les her!

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

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

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

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

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



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

- 7. KJØKKENINNREDNING** medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
- 8. MARKISER, PERSIENNER** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
- 9. AVTREKKSVENTILATOR** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
- 10. SENTRALSTØVSUGER** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
- 11. LYSKILDER.** Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
- 12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER** med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
- 13. UTVENDIGE SØPPELKASSER** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
- 14. POSTKASSE** medfølger.
- 15. UTENDØRS INNRETNINGER** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
- 16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
- 17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
- 18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
- 19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige** og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
- 20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE** og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
- 21. SAMTLIGE NØKLER** til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
- 22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller** og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

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

Boligkjøperforsikring

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

Dine fordeler

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

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

Få hjelpen du trenger!

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

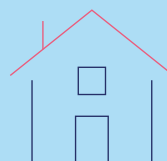
Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB.

*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

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



soderbergpartners.no/eiendom

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

BUD PÅ HJEMMET

Oppdragsnummer: 12-0219/25

Adresse: Havørnbrautene 58A, 4049 HAFRSFJORD, gnr.
41, bnr. 457, andelsnr. 36 i Borettslaget
Børeteigen med orgnr. 951 193 208 i Stavanger

Kontaktperson: Shannon Karen Lian

Tlf: 97881856

Epost: shannon@notar.no

Salgsoppgavedato: 28.01.2026

Navn på budgiver: _____

Fødselsnummer: _____

Adresse: _____

Postnummer./Sted: _____

Telefon, privat: _____

Telefon, arbeid: _____

Navn på budgiver: _____

Fødselsnummer: _____

Adresse: _____

Postnummer./Sted: _____

Telefon, privat: _____

Telefon, arbeid: _____

E-mail: _____

E-mail: _____

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

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

Eventuelle forbehold/andre betingelser: _____

Ønsket overtakelsestidspunkt: _____

Budet gjelder til og med den: _____ kl: _____

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

FINANSIERING

Långiver: _____

Kontaktperson: _____

Bank: _____

Tlf: _____

Egenkapital kr: _____

Salg av eiendom, adr.: _____

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

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

Sted/dato: _____

Sted/dato: _____

Budgivers underskrift: _____

Budgivers underskrift: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

[illegible]



Følg budrunden live!

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

WWW.NOTAR.NO/LIVE-BUDGIVNING/