



Velkommen til

Djupadalskroken 21
4046 Hafrsfjord

EiendomsMegler **1**

Velkommen til

**Djupadalskroken 21
4046 Hafrsfjord**

Lekker enebolig med flott beliggenhet nær sjøen | Pent opparbeidet tomt | fredelig og barnevennlig


Lekker, innholdsrik enebolig som fremstår med høy standard, fine detaljer og gode løsninger. Boligen er helhetlig ombygget og modernisert i 2019 tegnet av arkitektene Haga & Grov. Hagen ble da også opparbeidet på nytt med en parkmessig utforming og flotte steinmurer.

Meget ettertraktet beliggenhet i attraktivt, fredelig og barnevennlig boligområde på Revheim like ved Hafrsfjord med turområder og badestrender like ved boligen.

- Inngangsdør i eik fra Ege
- Lekre gulv (enstavs og betong)
- Delikat kjøkken (Comprex)
- 2 fine bad i hovedetasjen (fra hhv. 2015 og 2017)
- Romslig u.etg. med direkte utgang til carport
- Dobbel carport

1. et: Entré, stue/kjk med trapp, 2 bad, mellomgang, 3 sov
U.et: Trapperom, vaskerom, bod, bad, bod/oppbevaring, kjellerstue, vinrom
Dobbel carport
Hagebod

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	10 900 000
Omkostninger*	kr	273 590
Totalpris inkl. omk.	kr	11 173 590
BRA/BRA-I		324/313 m ²
Ant. sov.		3
Tomteareal		ca. 733 m ²
Eiendomstype		Enebolig
Eierform		Eiet
Byggeår		1968
Energimerking		

Les salgsoppgaven nøye

Som megler møter jeg hele tiden mennesker på jakt etter drømmeboligen. Fordi boligkjøp er en av de viktigste investeringene du gjør i livet ditt, har jeg full forståelse for at det kan være en krevende prosess. Det er mye informasjon man skal sette seg inn i, og mange spørsmål som dukker opp underveis.

Hovedmålet med denne salgsoppgaven er å gi deg nettopp all informasjonen du trenger, slik at du har det beste grunnlaget for å bestemme deg for om du ønsker å bli med i budrunden eller ikke.

Jeg anbefaler deg å lese nøye gjennom salgsoppgaven, slik at du stiller mest mulig forberedt på visning. Uansett hvilke spørsmål du har, er det bare å ta kontakt med meg.

Lykke til!



Kjetil Helland
Eiendomsmegler

993 55 219
kjetil.helland@em1sr.no

Informasjon om eiendommen

Pris

Prisantydning	kr	10 900 000
Omkostninger*	kr	273 590
Totalpris inkl. omk.	kr	11 173 590

*Omkostninger

Dok.avg. til staten, 2,5%: kr 272 500,-

Tinglysning av hjemmelsdok.: kr 545,-

Tinglysning av pantedok.: kr 545,-

Sum omkostninger: kr 273 590,-

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

Boligkjøperforsikring kr 15 700 – 18 500 (valgfritt tillegg)

Offentlige/Kommunale avgifter

Kommunale avgifter: kr 22 926 pr. år for 2025

I oppgitt beløp inngår også eventuell eiendomsskatt til kommunen. Den totale kostnaden kan variere etter eget forbruk.

Registerbetegnelse

Gnr. 39, bnr. 278 i Stavanger kommune.

Areal

Enebolig:

BRA-i: 313 m²

BRA total: 313 m²

Kjeller

BRA-i: 116 m².

1. etasje

BRA-i: 197 m².

TBA: 93 m².

Bod:

BRA-e: 11 m²

BRA total: 11 m²

1. etasje

BRA-e: 11 m².

Arealene er oppgitt av bygnings sakkyndig på grunnlag av NS3940(2023).

Internt bruksareal (BRA-i) er areal innenfor boligens omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entré, bad, loftsrom, innvendig bod og gangareal mellom disse. Dersom boligen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter, skal de selvstendige boenhetene kategoriseres som BRA-i. Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt utleieenhet.

Eksternt bruksareal (BRA-e) er for eksempel en ekstern bod, kjellerstue med egen inngang, gjesterom, tilleggsbygg eller andre rom som tilhører boenheten, men som ikke er direkte tilknyttet det interne arealet. Tilleggsbygg kan være for eksempel garasje, naust eller utvendig bod.

Innglasset balkong (BRA-b) er innglassede balkonger, verandaer og altaner som disponeres av boenheten.

Terrasse- og balkongareal (TBA) er arealet av terrasser, altaner, verandaer og åpne balkonger som er tilknyttet boenheten.

Boligens gulvareal (GUA) er boligens samlede gulvareal, og areal med lav takhøyde (ALH) er areal uten krav til minste himlingshøyde.

Antall soverom

3

Se for øvrig informasjon under punktet «areal», og eventuell kommentar under «innhold» feltet.

Eierform

Eiet

Boligtype

Enebolig

Parkering

Dobbel carport, samt på egen grunn. El.billader montert.

Tomt

Tomteareal er 733 m² på eiet tomt.

Tomtebeskrivelse

Parkmessig opparbeidet tomt med stor plen, og diverse beplantning og trær. Hagen/tomten er helhetlig opparbeidet i 2019. Natursteinsmur og hekk rundt eiendommen. Støpte terrasser og treterrasser. Hellelagt innkjørsel. Det er svært gode solforhold på eiendommen.

Byggeår

Ca. 1968 i følge Stavanger kommune

Innhold

1. et: BRA-i: Entré, stue/kjøkken med trapp, 2 bad, mellomgang, 3 soverom

U.et: BRA-i: Trapperom, vaskerom, bod, bad, bod/oppbevaring, kjellerstue, kjellerrom

Dobbel carport

Hagebod

Standard

Lekker, innholdsrik enebolig som fremstår med høy standard, fine detaljer og gode løsninger. Boligen er helhetlig ombygget og modernisert i 2019 tegnet av arkitektene Haga & Grov. Hagen ble da også opparbeidet på nytt med en parkmessig utforming og flotte steinmurer. I hovedetasjen er det to pene bad fra hhv. 2015 og 2017. Delikat kjøkken fra den italienske kvalitetsleverandøren Comprex med stammer/seksjoner fra 2006, senere modernisert/fornyhet i 2022 med benkeplate, fronter, vask, armatur osv. Del av kjeller ble da også utgravd hvor man i dag har et stort lagringsrom, vinrom og direkte adkomst til carport. Man kan ellers nevne lekke enstavs gulv, betonggulv, store vindusflater og skyvedører, stedbygde hyller og garderober

(skjenk i stuen er stedbygd av Ulf Peter Ericsson fra Bostil AS og garderobe og tredetaljer på kjøkken er stedbygd og laget av Austvold Tre&Design), innvendig solskjerming, downlights, eiketrap, inngangsparti med eikedør fra Ege +++

Se ellers selgers egenerklæring og tilstandsrapport for detaljer.

I tråd med Forbrukertilsynets gjeldende veileder for markedsføring av boliger skal all vesentlig informasjon om boligen fremheves i salgsoppgaven. Nedenfor gjengis derfor i stikkordsform de avvikene ved boligen som har fått tilstandsgrad 2 (TG2) eller 3 (TG3). Det presiseres likevel at hele salgsoppgaven inklusiv tilstandsrapporten, selgers egenerklæring og andre vedlegg må gjennomgås nøye. Dette fordi forhold som er beskrevet i salgsdokumentene ikke kan påberopes som mangler.

TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Lysgrav bakside
Tomteforhold > Forstøtningsmurer framside
Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Generell
Våtrom > Kjeller > Bad > Generell

TG2: AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking
Utvendig > Deler av bordkledningen bakside
Utvendig > Kjellerytterdør vaskerom
Utvendig > Utvendige trapper
Tekniske installasjoner > Ventilasjon
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank
Tomteforhold > Terrengforhold
Våtrom > 1 etg > Bad > Sanitærutstyr og innredning
Våtrom > 1 etg > Bad 2 > Sanitærutstyr og innredning

TG2: AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Utvendig > Nedløp og beslag
Utvendig > Kjellervinduer
Innvendig > Deler av parkett 1 etg
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn
Innvendig > Radon
Innvendig > Rom Under Terreng
Tekniske installasjoner > Vannledninger av kobber
Tekniske installasjoner > Avløpsrør
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering
Våtrom > 1 etg > Bad > Overflater Gulv
Våtrom > 1 etg > Bad 2 > Overflater vegger og himling
Våtrom > 1 etg > Bad 2 > Overflater Gulv

Beliggenhet

Meget ettertraktet beliggenhet i attraktivt og barnevennlig boligområde på Revheim like ved Hafrsfjorden med turområder og badestrender like ved boligen. Turstien langs Hafrsfjord går 4 km innover til Møllebukta og nordover til Vistestranda på Randaberg. Sør/-vestvendt hage med meget gode solforhold. Gangavstand til Småbåthavn, samt nærhet til turområder som Stokkavannet og Hålandsvannet. Det er flere lekeplasser og barnehager like i nærheten. God bussforbindelse til sentrum, Tananger og Forus.

Attraktivt og barnevennlig boligområde med kort vei til barnehager, skoler og lekeplasser. Nærhet til Sunde barneskole, Revheim ungdomsskole, ISS - den internasjonale skolen -

idrettsanlegg og nærbutikk, gartneri og kjøpesenteret Amfi Madla.

Adkomst

For veibeskrivelse henvises det til vedlagte kart i salgsoppgaven. Det vil bli skiltet med EiendomsMegler 1-skilt ved fellesvisning.

Byggemåte

Byggemåte med betongkonstruksjoner, bindingsverkkonstruksjon med bordkledning i tre. Flat takkonstruksjon med tekking.

Beskrivelse av byggemåte er hentet fra eiendommens tilstandsrapport.

Brukstillatelse / Ferdigattest

Det foreligger midlertidig brukstillatelse datert 02.05.1969, men ikke ferdigattest iflg. kommunen. Jf. plan- og bygningsloven § 21-10 (5) utstedes det ikke lengre ferdigattest for tiltak det er søkt om før 1/1-98. Dette innebærer at byggverkene lovlig kan brukes og omsettes uten at det foreligger ferdigattest. Det betyr imidlertid ikke at ulovlige bygde tiltak blir lovlige.

Det foreligger ferdigattest for fasadeendring, datert 15.05.2019 , ferdigattest for bruksendring bod og kjeller, undergraving av eksisterende kjeller og bruksendring av kjeller datert 23.06.25

Ulovlig oppførte tiltak vil kommunen fremdeles kunne forfølge og kreve omsøkt etter dagens regelverk. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

Hagebod ferdigmeldt 29.08.2007.

Hvitevarer

Det gjøres oppmerksom på at kun integrerte hvitevarer på kjøkken medfølger ved overdragelsen.

Leveres uten noen form for garantier, ut over eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Oppvarming

Elektrisk og ved.

Dersom det er rom i boligen som ikke har vegg-/fastmonterte ovner så følger det heller ikke med ovner i disse rommene.

Info energiklasse

Denne bolig er energimerket. På en skala fra A til G, der A er best, har denne bolig oppnådd G

TV/Internett/Bredbånd

Altibox

Adgang til utleie

Det er kun en bruksenhet som selges. Ingen restriksjoner utover et generelt krav om radonmåling ved utleie av bolig dersom boligen ligger i 2. etasje eller lavere.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til bolig.

Iht. kommuneplanen ligger eiendommen i hensynsone H190_ 1 Andre sikringssoner. Bestemmelser for sikringssoner, restriksjoner for Stavanger Lufthavn Sola.

Ligger i gul støysone ifbm Stavanger lufthavn Sola.

Manglende utnyttelsesgrad - Stavanger. I noen tilfeller for eldre reguleringsplaner mangler det angivelse av grad av utnytting (U-grad, TU, %-BRA, % BYA eller omriss av eksisterende eller

planlagt bebyggelse). Planen har da ikke rettslig virkning som grunnlag for utbygging i henhold til plan- og bygningsloven. Fortsatt vil planens øvrige virkninger stå ved lag (arealformål, byggegrenser, frisikt m.m.) Før utbygging kan skje innenfor et slikt område må planen endres eller justeres med tilføyelser av grad av utnytting, og da gjennom en prosess tilsvarende full regulering. Der tiltakene ikke er omfattende kan det vurderes om det er aktuelt å søke om dispensasjon fra dette kravet. Der planen mangler angivelse av utnyttelsesgrad må det ved søknad om tiltak angis (krysses av for) at det søkes om dispensasjon fra kommuneplanens bestemmelse 1.01 om krav til regulering. Dispensasjon krever grunnlagt søknad.

Kopi av situasjonskart, målebrev, reguleringsplaner m/bestemmelser etc. ligger vedlagt i salgsoppgaven eller kan fås ved henvendelse til megler. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Alle eiendommer som er tilknyttet offentlig vann og avløp har private stikkledninger, som vedlikeholdes for eiers egen regning. For ytterligere opplysninger om de private stikkledningene tar man kontakt med kommunen. Offentlig og privat vei (39/354) som vedlikeholdes av brukerne.

Skattemessig formuesverdi

Primærverdi: Kr 1 619 552 for 2023.

Sekundærverdi: Kr 6 478 209 for 2023.

Formuesverdien er innhentet fra Skatteetaten/Altinn.

Andre opplysninger

Visning

Eiendommen har visning som annonsert på Internett, blant annet eiendomsmegler1.no og finn.no, eller ved at interesserte kjøpere gjør en nærmere avtale med megler.

Meglers plikt til å stanse gjennomføring av handelen – hvitvaskingsloven

I henhold til Hvitvaskingsloven har meglerforetaket plikt til å gjennomføre kundetiltak (ID kontroll, kontroll av reelle rettighetshavere, mv). Kundetiltak skjer løpende og vil blant annet gjennomføres når handel inngås og ved gjennomføring av oppgjøret, samt dersom det foreligger mistanke om hvitvasking eller terrorfinansiering.

Dersom kundetiltak ikke kan gjennomføres, skal meglerforetaket ikke gjennomføre transaksjonen med kjøper. Ved meglerforetakets avvikling av kundeforholdet, vil avtalen mellom partene være bindende, men meglerforetaket kan ikke bidra i gjennomføringen av handelen. Det kan ikke gjøres ansvar gjeldende mot meglerforetaket som følge av at meglerforetaket overholder sine plikter etter Hvitvaskingsloven.

Meglerforetaket er forpliktet til å rapportere mistenkelige transaksjoner til Økokrim.

Budgivning

Eiendomsmeglere kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning hvor selger er forbruker, jfr. Informasjon om budgivning.

Alle bud og budforhøyelser med eventuelle forbehold, opplysning om finansiering og overtakelse skal sendes skriftlig til megler. Megler kan ikke formidle muntlige bud verken til selger, budgivere eller interessenter. Budgiver må legitimere seg med kopi av legitimasjon og underskrift. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Megler skal sende skriftlig varsel om bud og budforhøyelser til budgiver, selger og interessenter. Aksept av bud skal sendes skriftlig til budgiver og selger. Budgiver kan benytte budskjema, elektronisk budgivning, skannet budskjema sendt på mail eller annen godkjent skriftlig kommunikasjonsform, f.eks. App'er i forbindelse med budgivningen. Konferer med megler.

Megler har ikke ansvar for forsinkelser som skyldes teknisk feil. Under budrunden kan akseptfristene kortes inn ved mottakelse av nye bud. Akseptfristen er absolutt, det vil si at selger må akseptere og kjøper meddeles aksept innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter inngivelse av bud til tett opp mot akseptfristen er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud fremkommer til megler.

Husk alltid å ringe megler etter at du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt og kan formidles av megler.

Overtakelse

Etter nærmere avtale med selger. Vær vennlig å angi ønsket overtagelsesdato i vedlagte budskjema.

Eier

Elen Carlson

Heftelser

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

03.08.1970 - Dokumentnr: 7019 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Knr:1103 Gnr:39 Bnr:279

Rettigheter iflg. skjøte

Ovenstående heftelser vil følge eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud aksepteres disse av budgiver/kjøper.

Kommunen har panterett som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt.

Selger bærer risikoen for at kjøper kan overta eiendommen uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen. Gjennomføring av handelen er betinget av at det ikke er heftelser som ikke lar seg innfri.

Andre rettigheter og forpliktelser

Dersom eiendommen er skilt ut fra en annen (såkalt hovedbøl) er det mulig at det er tinglyst rettigheter eller forpliktelser knyttet til eiendommen i form av erklæringer og/eller avtaler (såkalte servitutter) som ikke fremgår av grunnboken for denne eiendommen.

Andre relevante opplysninger

Vaskemaskin og tørketrommel fra Miele, samt vinskap medfølger handelen.

Meglernes vederlag og utlegg

Provisjon* 1,0 % (forutsatt salgssum kr 10 500 000), kr 105 000,-

Grunnbokutskrift og tinglyste dokumenter, kr

Markedspakke, kr 20 900,-

Oppgjørshonorar*, kr 7 900,-

Tilretteleggingshonorar, kr 12 900,-

Visningshonorar per visning, kr 0,-

Tinglysingsgebyr, pant med urådighet, kr 545

Utlegg foto. Endelig pris avhenger av ev. tilvalg hos fotograf, kr 4 500,-

Innhenting av opplysninger fra kommunen, kr 3 100,-

Totalt, kr 154 845,-

Dersom eiendommen ikke blir solgt skal selger betale et vederlag på kr 10 000,- samt øvrige vederlag og utlegg vist over, med unntak av kostnadene merket med*.

Tilstandsrapport/Takst

Rapport er avholdt av bygningssakkyndig Gisle Fossmark den 19.08.2025.

Boligselgerforsikring

Selgeren har kjøpt boligselgerforsikring fra Fremtind forsikring. Forsikringen dekker selgerens økonomiske ansvar hvis du oppdager feil eller mangler som omfattes av avhendingsloven.

Forsikringen gjelder fra kjøpers overtagelse av eiendommen og varer i fem år. I tillegg dekker forsikringen perioden mellom budaksept og overtagelse begrenset til 12 måneder.

Forsikringsdekningen er begrenset til salgssum, maksimalt 14 millioner kroner. For kombinasjonseiendommer gjelder forsikringen kun for boligdelen. Se nettsidene til Sparebank 1 for mer informasjon om hva forsikringen dekker og hvilke begrensninger som gjelder.

Kjøper har plikt til å gjøre seg kjent med selgers egenerklæring. Egenerklæringen er lagt ved salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene.

Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket mottar kr 5.600,- i kostnadsgodtgjørelse for hver forsikringsavtale som formidles på Boligkjøperforsikring Pluss og kr 4.600,- i kostnadsgodtgjørelse for Boligkjøperforsikring. Boligkjøperforsikring kan kun tegnes av privatpersoner som kjøper bolig til eget formål, og gjelder ikke for foretak eller næringsbygg.

Avtalebetingelser

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til bygnings sakkyndig og megler, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Statens kartverk og andre tilgjengelige kilder.

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendoms megler eller en bygnings sakkyndig før det legges inn bud.

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. § 3-9 1. ledd 2. pkt. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

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

Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon

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

Forbruker – avtalevilkår

Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at uriktige opplysninger ikke blir 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 etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

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

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon

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

Ikke-forbruker – avtalevilkår

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

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

En forutsetning for salget er at skjøtet for eiendommen tinglyses på kjøper. Kjøper aksepterer at EiendomsMegler 1 kan offentliggjøre kjøpesum m.m. i egen markedsføring. Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

I tråd med eiendomsmeglingsforskriften vil informasjon om oppdragsgiver, salgsobjektet, interessenter og kjøper bli lagret av meglerforetaket i min. 10 år. Se em1.no for mer informasjon om vår behandling av personopplysninger.

Betalingsbetingelser

Kjøpesum og alle omkostninger skal være innbetalt til meglers klientkonto senest siste arbeidsdag før overtakelse. Det forutsettes at skjøte tinglyses på ny eier. Dersom kjøper ikke ønsker hjemmeloverføring av eiendommen til seg må det tas forbehold om dette i bud.

Personopplysningsloven

I henhold til personopplysningsloven gjør vi oppmerksom på at interessenter som henvender seg til megler vil bli registrert for videre oppfølging. For å bidra til effektive og sikre transaksjoner, er det nødvendig at eiendomsmeglingsforetakene og finansieringsforetakene kan utveksle opplysninger, herunder personopplysninger, av betydning for transaksjonen, raskt. For dette formålet er det utviklet en løsning som gjør at kjøpers og selgers finansieringsforbindelse vil kunne hente ut kjøpekontrakten og strukturerte data fra denne (navn, kjøpesum, overtagelsesdato o.l.) gjennom Altinn.

Vedlegg

Videre i denne salgsoppgaven ligger vedlegg. Disse inneholder viktig informasjon om eiendommen og må gjennomgås før bud gis.

Finansiering

EiendomsMegler 1 setter deg gjerne i forbindelse med en dyktig finansiell rådgiver i SpareBank 1. Kontakt din megler om dette.

Forsikring

Som kjøper av bolig gjennom EiendomsMegler 1 tilbyr Fremtind Forsikring spesielt gunstig forsikring. Din megler setter deg gjerne i forbindelse med en god forsikringsrådgiver.

Verdivurdering

Vi tilbyr verdivurdering av boligen din dersom du planlegger å selge. Verdivurdering er en beregning av eiendommens reelle markedsverdi, basert på solid erfaring og kunnskap om eiendomsmarkedet der du bor.

Ansvarlig megler

Kjetil Helland
Eiendomsmegler
Telefon: 993 55 219
E-post: kjetil.helland@em1sr.no

EiendomsMegler 1 Madla
Madlakrossen 7
4042 HAFRSFJORD
Org. nr. 958427700

Opplysninger i salgsoppgaven er godkjent av selger.



















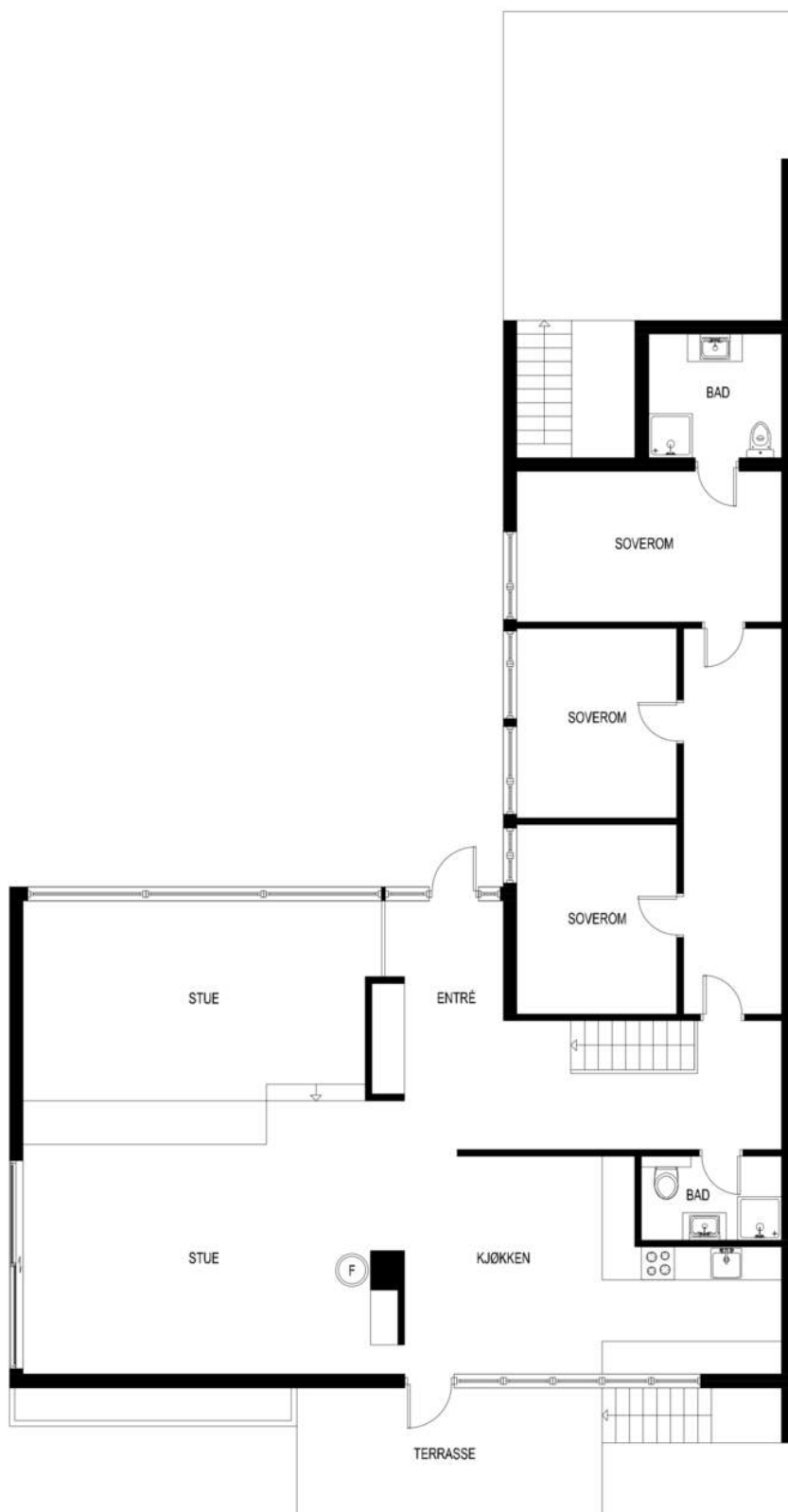








Plantegning



Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse.

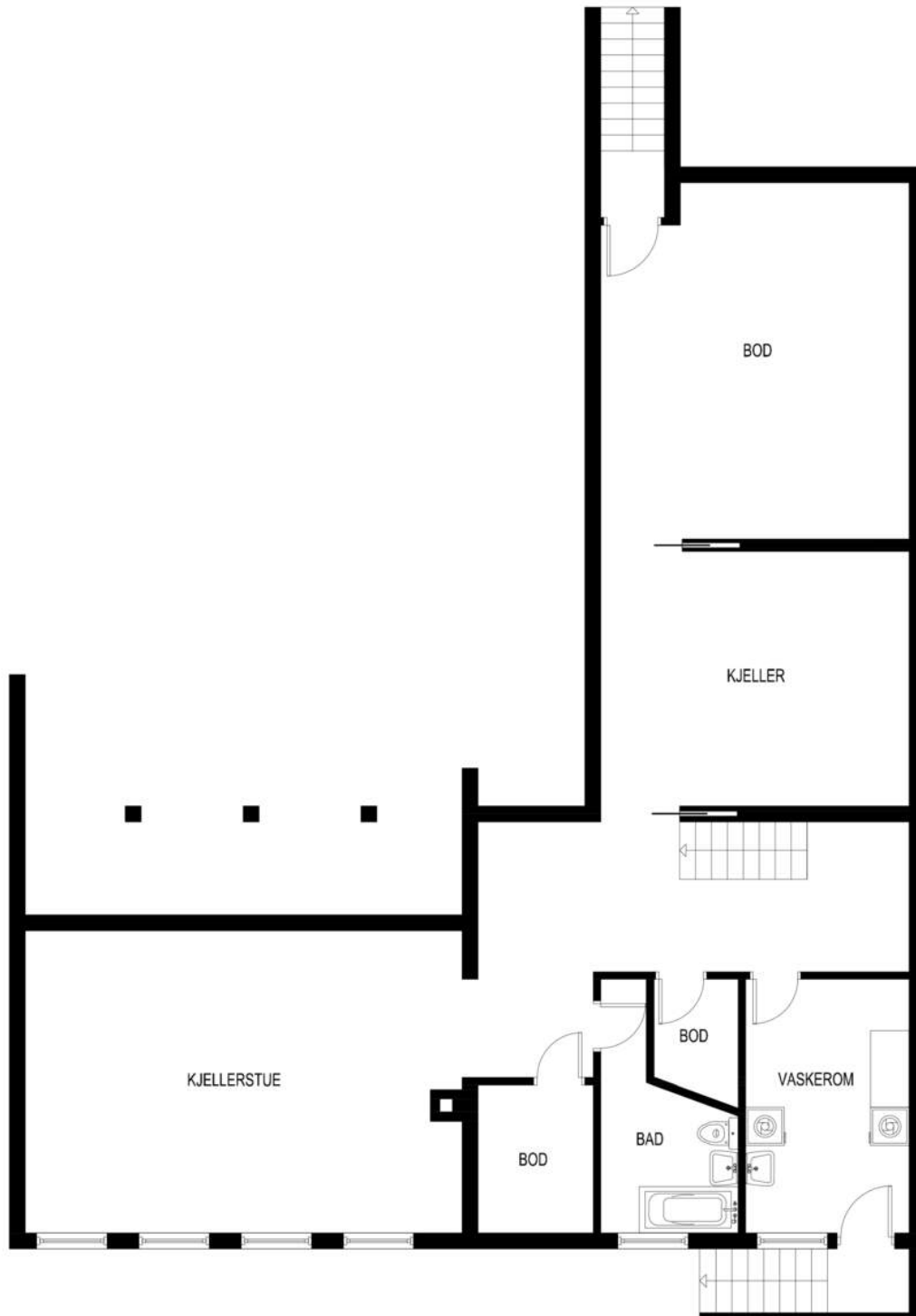












Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse.









Nyttig informasjon ved kjøp av brukt eiendom

Når du kjøper brukt eiendom er det viktig å ha riktige forventninger. Du må ha som utgangspunkt at bruksslitasje, aldersforringelse, værpåkjenninger med videre forverrer tilstanden gradvis. Husk at alle bygningsdeler og tekniske installasjoner har begrenset levetid. Forhold som kunne vært oppdaget på visning, er normalt ikke en mangel.

Det er viktig at du setter deg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Du anses å være 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 du har lest dokumentene eller ikke. Du oppfordres til å undersøke eiendommen nøye. Ta gjerne med en fagkyndig på visning, før bud inngis. Kjøper du eiendommen usett kan du ikke reklamere på forhold som du ville blitt kjent med ved visningen.

Det kan foreligge en mangel dersom selger har holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger, og dette har innvirket på avtalen.

Den viktige tilstandsrapporten

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

Den bygningsesakkyndige 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.





Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Selgere

Elen Carlson

Boligen

Djupadalskroken 21

4046 Hafrsfjord

1103-39/278/0/0

- ◆ Boligen ble kjøpt 2000
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring



Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er eller har vært feil eller skader på bad/våtrom?

♦ Ja

Badet i soveromsfløy hadde vannskade i yttervegg på grunn av at den utvendige kranen lakk. Den hadde frosset om vinteren. Det var ingen synlige vesentlige skader inne på selve badet. Denne skaden ble ikke utbedret med en gang, da vi hadde planer om å oppgradere badet i sin helhet.

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2015

Firmanavn: Byggelaget AS

Beskrivelse av arbeidet: Helt nytt bad ved hovedsoverom. Nye vegger med baderomsplater, varme i gulv og fliselagt gulv, ny baderoms innredning og spotter i taket. Vannskade i yttervegg mot garasje ble også utbedret. Se punktet ovenfor. I 2017 ble badet i gangen renovert tilsvarende. Samme entreprenør gjorde begge badene.

Vet du om tettsjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

♦ Ja

Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk

Helt nytt på begge bad i soveromsdel i 2015 og i gangen i 2017.

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

4. Vet du om det er eller har vært vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

♦ Ja

1) Det er spor av vann som har rent langs siden på innsiden av noen av garderobeskapene i gangen. Dette har vært før vi tok over huset i desember 2000 og utbedret da taket ble skiftet i september 2000 av Protan Bygg og Tak.

2) Det var lekkasje rundt pipen i 2007. Dette ble utbedret av Polygon.

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Ja

Faglært arbeid:

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring



1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2000

Firmanavn: Protan Bygg og Tak

Beskrivelse av arbeidet: Tekket tak, flyttet singel, montert sluk og nye gesimsbeslag på hoveddelen. (Tak i carport er ikke gjort) Lekkasje ved pipen er gjort av folk fra Polygon som forsikringselskapet valgte.

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

Ufaglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2014

Beskrivelse av arbeidet: Skiftet vinduer på 3 soverom. Leverandør av vinduene var Nordan og vi gjorde arbeidet selv. Fjernet gamle vinduer, satte inn nye og vindtettet. Hele denne siden har imidlertid ny kledning og ny dryppkant undervinduene i fra prosjektet i 2018/19 som er gjort av faglært. Samt at vindu på det innerste soverommet nærmest gangen er fra 2018.

6. Vet du om det er eller har vært feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader, vanninntrengning? Eller om noen av vinduene i boligen er punktert?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger av enten deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

Ufaglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2001

Beskrivelse av arbeidet: Garasjen var skjev da vi kjøpte huset og den er blitt rettet opp av oss. Vi jekket opp taket og la inn en lang 3x9 toms bjelke over muren som støttet der carport er forlenget.

8. Vet du om det er eller har vært skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Drenering, fukt og lekkasje

9. Vet du om det er eller har vært feil eller skader med dreneringen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

10. Vet du om det er eller har vært fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

Faglært arbeid:

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring



1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2018

Firmanavn: Haga AS

Beskrivelse av arbeidet: Det er gravd ny drenering rundt huset som er mot nord, øst og sør i forbindelse med oppgradering i 2018/19.

Gjelder dreneringsarbeidet hele eller deler av boligen?

♦ **Deler av boligen**

Beskriv hvilke deler av boligen arbeidet ble utført på

Se ovenfor. Det er ikke gjort noe på utsiden av muren mot naboen i Djupadalskroken nr 23 sin hage.

12. Vet du om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

13. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?

♦ **Ja**

Før ombyggingen av bad i soveromsgdel var der maur gjennom en sesong. Det gamle badet var ufaglært bygd tror vi. Fra soverommet gikk det trapp ned til badet og asfaltplatene lå direkte på grunnen.

Det nye badet fra 2015 er løftet opp og ny grunn er opparbeidet. Ingen tegn til maur etter dette.

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2015

Firmanavn: Byggelaget AS

Beskrivelse av arbeidet: Se tidligere beskrivelse.

Tekniske installasjoner

14. Vet du om det er eller har vært feil på vann- eller avløpsanlegg?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2018

Firmanavn: Haga AS

Beskrivelse av arbeidet: I forbindelse med ny drenering og graving på tomten ble nye avløpsrør lagt.

16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring



♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

17. Vet du om det er eller har vært feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

19. Vet du om det er eller har vært feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

20. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2006

Firmanavn: Husker ikke

Beskrivelse av arbeidet: Pipen er bygget av murstein og har to løp, men ett av dem ble forseglet da vi satte inn ny peisovn. Hele pipen ble pusset slett.

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

22. Vet du om det er eller har vært feil eller skader på det elektriske anlegget?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2018

Firmanavn: Haga Installasjon AS

Beskrivelse av arbeidet: El tavlen er ny og er 400V 3-fase med eksternt el-skap fra Lyse (står utenfor kjøkken).

Eiendommen og omgivelsene

24. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

25. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring



26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

1) Tidligere eier bygde på stuen og laget nytt badet i soveromsfløyen, samt strekte carport i 1984. Tegnet av Arkitekt IB Omland.

2) Større oppgradering av eiendommen med steinmur, heller, fasadeendring og utgraving av krypkjeller i perioden 2018/19. Ferdigattest fra Stavanger Kommune mai 2019.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

♦ Ja

Arkitektene Haga og Grov AS tegnet en fasadeendring og generell oppgradering av tomten. Dette er søkt om og ferdigstilt. Haga AS var hovedentreprenør. Arbeidet ble påbegynt høsten 2018 og ferdigstilt i mars 2019.

Den tidligere ombyggingen av huset ble trolig gjort i 1984, men er i all hovedsak endret av den siste oppgraderingen i 2018/2019.

27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

I 1984 var der en større flom fra jordene over husene . Her lå et plastdekke med snø som smeltet raskt og mye vann kom inn i kjellerne til flere hus langs rekken. Tidligere eier oppgraderte da kjelleren med vaskerom, to mindre boder, bygget nytt bad og la nytt gulv i kjellerstuen. Disse rommene er ikke oppgradert ytterligere av oss.

I 2018 ble den delen av kjellerne som ikke var gravd ut, gravd ut og støpt nytt gulv med el-varme og radonduk. I 2025 er den nye delen av kjelleren isolert og inkludert som Tilleggsareal.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

♦ Ja

Ferdigattest - Djupadalskroken 21 Eiendom 39/278 - undergraving av eksisterende kjeller og bruksendring av kjeller, datert 23.6.2025.

Ansvarlig søker. Haga AS

28. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

29. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen? Eller den ligger i et fareområde?

♦ Ja

Se ovenfor om kjeller som ble oppgradert i 1984. I 1984 var der en større flom fra jordene over husene . Her lå et plastdekke med snø som smeltet raskt og mye vann kom inn i kjellerne til flere hus langs rekken. Det er i ettertid laget flere vannkummer i fellesområdet bak husene, samt at området ovenfor nå er bebygd.

30. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

32. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring



33. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller er utført målinger for boligen?

• Ja

Areal oppmåling 20.10.2000
Takstmann NTF Jan Eirik Elvestad, 2000.
Takst Team AS, NTF H. Maribu, 2002
Takst Team AS, NTF Hans Erik Johnsen, 2004

34. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

• Ja

Innflyvningsrute for noen fly under noen forhold. Sitter vi ute må vi vente med å snakke til flyet er forbi.

35. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

• Nei, ikke som jeg kjenner til

36. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan øke utgifter som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

• Nei, ikke som jeg kjenner til

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

• Ja

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

• Nei, ikke som jeg kjenner til

38. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

• Nei, ikke som jeg kjenner til

39. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehør som følger med eiendommen?

• Nei, ikke som jeg kjenner til

40. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

• Ja

Skribler på parkett i stue/kjøkken etter kjæledyr
Ved noen vindretninger så hører en liten flaprelyd fra inne i veggen på hovedsoverrommet - trolig litt plast eller tetting som er løs.
Flatt tak og fugler kan høres når de går på taket.
Gulvbelegg på vaskerom er litt flekket etter håndverkere.
Gulvbelegg på bad i kjelleren er gulnet under baderomsmatte.
Parkett i skapgang og i kjellerstue har noen hakk.



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker feil eller mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntak som følger av forsikringsvilkårene.

Dersom du oppdager forhold du mener kan være en feil eller mangel, må du reklamere umiddelbart til Fremtind. Dette gjøres på Fremtind.no. Du behøver ikke å sende inn salgsoppgave, tilstandsrapport eller egenerklæring. Fremtind henter disse dokumentene for deg. (Vi minner om at) Reklamasjonen må meldes inn senest innen 2 måneder etter at du oppdaget eller burde oppdaget forholdet det reklameres over.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forhold før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade, som for eksempel å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje, og sørge for at vannlekkasjen stopper.

Tilstandsrapport

📍 Djupadalskroken 21 , 4046 HAFRSFJORD

📖 STAVANGER kommune

gnr. 39, bnr. 278

Sum areal alle bygg: BRA: 324 m² BRA-i: 313 m²



Befaringsdato: 12.08.2025

Rapportdato: 18.08.2025

Oppdragsnr.: 20137-2367

Referansenummer: TZ9585

Autorisert foretak: Stavanger Bygg og Boligtakst AS

Vår ref:



Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

Vedlegg: Takstrapport



Rapportansvarlig



Gisle Fossmark

gisle@sbbtakst.no

926 12 159

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsnere 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 ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og straktiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Beskrivelse av eiendommen

Byggemåte med betongkonstruksjoner, bindingsverkkonstruksjon med bordkledning i tre. Flat takkonstruksjon med tekking.

En selveier enebolig med godt vedlikehold inne, overflater i 1 etg stort sett fra ca 2018/19 bortsett fra i soveromsfløy som er eldre. Eldre overflater i innredede rom i kjeller. Utvendig er boligen godt behandlet og vedlikeholdt. Taktekking som bør vurderes omteknet i sin helhet.

Enebolig - Byggeår: 1968

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Flat takkonstruksjon. Papptekking, deler med singel på. Beslag i plastisol og aluminium.

Bindingsverkkonstruksjon med stående bordkledning. Bordkledningen er generelt godt behandlet og vedlikeholdt uten observasjoner på spesielle værslitasjer, tilfeldig valgte steder med synlig museband/sperre under nedre del av bordkledningen. Bindingsverkkonstruksjon med stående bordkledning, deler av bordkledningen med avvik.

Fabrikkmalte vinduer i tre i soverom 1 etg og på kjøkken, i stue i aluminium fra 2018. Disse er funnet i orden, tilfeldig valgte med god åpne/lukkefunksjon. Malte vinduer i tre i kjeller, avvik.

Nyere kjellerytterdør, hovedytterdør i edeltre, skyvedør i stue og terrassedør på kjøkken. Disse er funnet i orden, god funksjon. Eldre kjellerytterdør i tre i vaskerom, avvik.

Terrasse/platter av slipt betong og terrassebord. Disse er funnet i orden, utsatte treterrassebord med mindre oppsprikking/værslitasjer. Utvendig kjellertrapper i betong. Lysgrav bakside i betong, avvik.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Parkett og slipt betong på gulv, malte vegger og tak. De fleste overflater er funnet i orden uten mangler/skader. Deler av parkett i 1 etg i stue og eldste del, mellomgang og soverom med avvik.

Etasjeskiller i tre, deler er støpt på grunn. Det er ikke foretatt radonmålinger, og deler av bygget er heller ikke utført med radonsperre. Ifm utgravingen av deler av kjeller ble det her iflg eier montert radonduk i disse rom.

Mursteinspipe som er pusset/malt, vedovn i stue. sett på overflate pipe synes ingen sprekker/setninger, mindre riss av normal karakter, ved takgjennomføringen synes ingen fukt/lekkasjer. Ildstedet er ikke funksjonstestet.

Hulltatt/fuktsøkt i påforet yttervegg i kjeller.

Innvendig trapp i behandlet eik fra 2018. Overflater, rekkverk på gulv og håndrekk/løper på vegg er funnet i orden. Fabrikkmalte fyllingsdører i 1 etg, slette i kjeller, med glass til kjellerstue og kjellerrom. Disse er funnet i orden, tilfeldig valgte med

god åpne/lukkefunksjon.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Fellesbad i 1 etg iflg eiere renoveret av fagfolk/firma i 2017, ikke dokumentert utførelse/materialbruk men eier har dokumentasjon ifa faktura. Fliser på gulv, våtromsplater på vegger, malt tak. Seksjon med hel servant, vegghengt toalett med skjult sisterner, glassdører i dusj med nedsenk og slukrenne langs vegg. Elektrisk styrt vifte på vegg.

Baderomslater på vegger, malt tak. Overflater på vegger og tak er funnet i orden. Fliser på gulv med varmekabel. Slukrenne langs vegg i dusj med synlig klemring.

Seksjon med hel servant, vegghengt toalett med skjult sisterner, glassdører i dusj med nedsenk og slukrenne langs vegg. Elektrisk styrt vifte på vegg. Vifte er testet med papir og funnet med funksjon.

Hulltatt/fuktsøkt i vegg benkeskap på kjøkken under vask mot bad/dusjnisen uten unormale forhold.

Bad ved hovedsoverommet iflg eiere renoveret i 2015 av fagfolk/firma, ikke dokumentert utførelse/materialbruk men eier har dokumentasjon ifa faktura. Fliser på gulv med varmekabel, våtromsplater på vegger, malt tak. Seksjon med hel servant og høyskap, vegghengt toalett med skjult sisterner, glassdører i dusj med nedsenk og slukrenne langs vegg. Elektrisk styrt vifte på vegg.

Baderomslater på vegger, malt tak. Fliser på gulv med varmekabel. Slukrenne langs vegg i dusj med synlig klemring.

Seksjon med hel servant og høyskap, vegghengt toalett med skjult sisterner, glassdører i dusj med nedsenk og slukrenne langs vegg. Elektrisk styrt vifte på vegg. Vifte er testet med papir og funnet med funksjon.

Hulltatt/fuktsøkt i vegg på soverom mot bad/dusjnisen uten unormale forhold.

Bad i kjeller iflg eiere fra ca 1984 med vinylbelegg på gulv med oppbrett, tapeserte og malte vegger og tak. Vask på vegg, toalett på gulv, badekar. Ventil i vegg for naturlig lufting.

Hulltatt/fuktsøkt i vegg bod mot bad uten unormale forhold. Rommet bør renoveres.

Vaskerom iflg eiere fra 1984 med vinylbelegg på gulv med oppbrett, tapeserte og malte vegger og tak. Benk med opplegg for vaskemaskin under, utslagsvask, varmtvannsbereider. Elektrisk styrt vifte på vegg.

Hulltatt/fuktsøkt i vegg på vaskerom uten unormale forhold. Rommet bør renoveres.

Beskrivelse av eiendommen

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med stammer/seksjoner fra 2006, kjøkkenfornyning i 2022 med nye fronter/dører, benkeplate og hvitevarer. Slette fronter/dører, innebygget oppvaskmaskin, kjøleskap og platetopp med ventilator over. Avløp under vask er funnet i orden, god avrenning. Fuktsøkt utsatte steder på gulv ved vask, oppvaskmaskin og kjøleskap uten unormale forhold.

Ventilator med avkast ut, motor på utside/tak. Ventilator er testet med papir og funnet med funksjon, montert komfyrvakt.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannledninger av plast, rør i rør. Synlige rørdeler under vasker og i vannfordelerskap er funnet i orden. Stengekran på vann er identifisert. Vannledninger av kobber til bad og vaskerom i kjeller. Avløpsrør i plast og soil.

Elektrisk styrte vifter på bad i 1 etg og vaskerom, naturlig på bad i kjeller og øvrige rom i boligen, ventilator på kjøkken. Ca 200 liters varmtvannsbereider.

Automatsikringer, el skap i trapperom kjeller. Brannslukkeapparat og brannmelder i tak.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Ukjent byggegrunn men basert på observasjoner terreng og grunnmur er det faste/stabile masser. På side mot vest er det drenering/fuktsikring fra byggeår, øvrige sider iflg eier fra ca 2018.

Stedstøpt grunnmur i betong fra byggeår. Lite av mur som viser, synlige steder uten observasjoner på sprekker/setninger, mindre riss av normal karakter. Forstøttningsmur på bakside, er funnet i orden. Forstøttningsmur framside, avvik.

Lett skrånet terreng. Offentlig avløp og vannforsyning via private stikkledninger.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

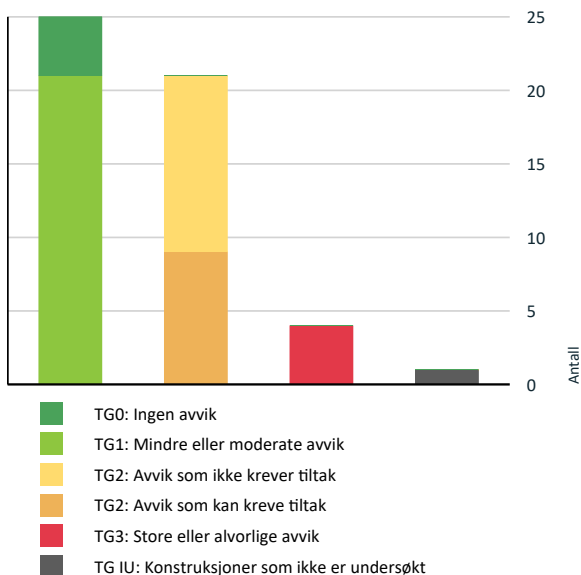
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Bod

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
- Iflg eiers bekreftelse til kommunen på utført arbeid.

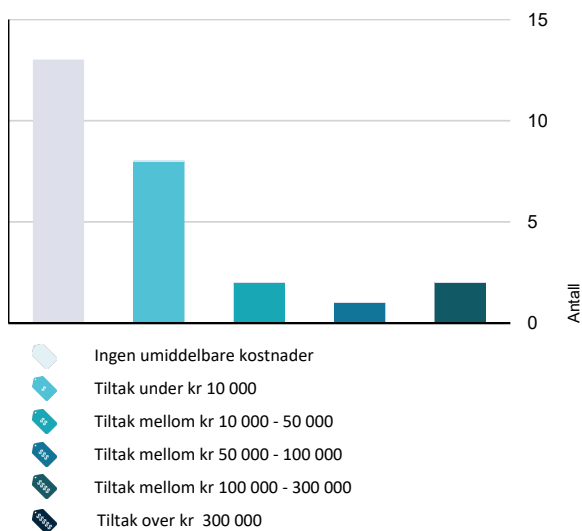
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- Utvendig > Lysgrav bakside [Gå til side](#)
- Tomteforhold > Forstøtningsmurer framside [Gå til side](#)
- Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)
- Våtrom > Kjeller > Bad > Generell [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)
- Utvendig > Deler av bordkledningen bakside [Gå til side](#)
- Utvendig > Kjellerytterdør vaskerom [Gå til side](#)
- Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
- Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)
- Våtrom > 1 etg > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)
- Våtrom > 1 etg > Bad 2 > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

- Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- Utvendig > Kjellervinduer [Gå til side](#)
- Innvendig > Deler av parkett 1 etg [Gå til side](#)
- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

- ! Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger av kobber [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Fuksikring og drenering [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1 etg > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1 etg > Bad 2 > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1 etg > Bad 2 > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENEBOLOG



Byggeår

1968

Kommentar

Fra Eiendomsverdi

Anvendelse

Selveier enebolig

Standard

God

Vedlikehold

Normalt

Tilbygg / modernisering

1984	Tilbygg	Tilbygg stue, bad og vaskerom i kjeller fra 1984.
2000	Modernisering	Tak tekkes om.
2006	Modernisering	Ny kjøkkeninnredning, nye fronter/dører i 2022. Ny peis i stue.
2014	Modernisering	Skiftet enkelte vinduer.
2015	Modernisering	Renovert bad ved hovedsoverrommet.
2017	Modernisering	Renovert fellesbad i 1 etg.
2018	Modernisering	Ny drenering rundt boligen på tre sider, nord, øst og sør. Nye stikkledninger til kommunalt anlegg/vei. Hageområdet opparbeidet med terrasser/platter og lødde steinmurer og oppkjørsel til garasje. Nye vinduer og dører i 1 etg, ny ytterdør i kjeller til garasje. Innvendig er overflater pusses opp eller byttet i 1 etg ca 2019, ny parkett og slipt betonggulv. Ny innvendig trapp. Deler av kjelleretasjen gravd ut og har nå større etasjehøyde, innredet/platet yttervegger i disse rom.

UTVENDIG

1 TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Papptekking, deler med singel på.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Iflg eier ble hele taket tekkes om ca 2000 men det er i ettertid tekkes om på tilleggsdeler eller lappet inn, papptekkingen består av flere typer/deler. Iflg eier har det nylig vært en lekkasje i tak garasje som kan ses på underside men som er utbedret, samt ifm sluk.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales at taket tekkes om i sin helhet da tekkingen består av flere typer/deler samt det nylig har vært lekkasje fra deler av garasjetak/sluk.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Papptekking, her fra hoveddel og tilbygg stue.



Det har nylig vært lekkasje fra området omkring sluk sett i garasje.

1 TG 2 Nedløp og beslag

Beslag i plastisol og aluminium.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Beslag i plastisol og aluminium med forskjellig alder, sett på tak/gesims synes ingen mangler/skader. Nedløp ligger skjult i innkassing på fasade. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Ingen umiddelbare tiltak er nødvendige men overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Beslag i plastisol og aluminium.

TE 1 Veggkonstruksjon

Bindingsverkkonstruksjon med stående bordkledning. Bordkledningen er generelt godt behandlet og vedlikeholdt uten observasjoner på spesielle værslitasjer, tilfeldig valgte steder med synlig museband/sperre under nedre del av bordkledningen.



Stående bordkledning.



Synlig museband/sperre

TE 2 Deler av bordkledningen bakside

Bindingsverkkonstruksjon med stående bordkledning.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

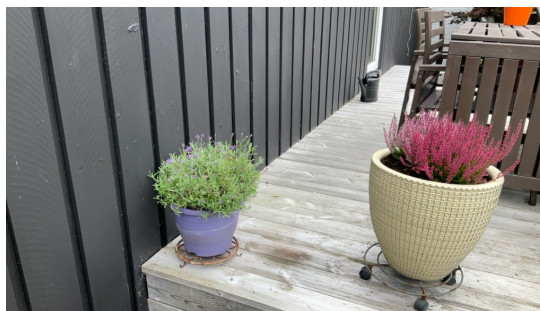
Eldste bordkledning på bakside, det er slått klosse under overslag i nedre del som hindrer god lufting av veggkonstruksjonen bak. Deler av bordkledningen på bakside kommer bak terrassen som går inntil og som dermed vanskeliggjør framtidig behandling av bordkledningen i dette området.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Klosser som hindrer god lufting bør fjernes, montere museband/sperre.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Terrasse kommer inntil/dekker over nedre del av bordkledningen



Treklosse under overslag enkelte steder.

TE IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

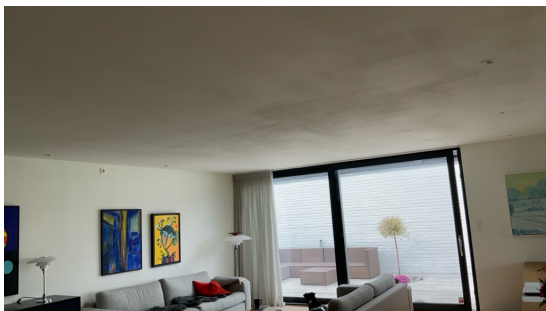
Flat takkonstruksjon.

Vurdering av avvik:

• Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



Takkonstruksjonen kledd under på innside.

TC 1 Vinduer

Fabrikkmalte vinduer i tre i soverom 1 etg og på kjøkken fra 2014/18, i stue er aluminiumsvinduer fra 2019. Disse er funnet i orden, tilfeldig valgte med god åpne/lukkefunksjon.



Vinduer i stue montert i 2019



Vinduer på soverom fra 2014/2018

TC 2 Kjellervinduer

Malte vinduer i tre.

Årstall: 1979 Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

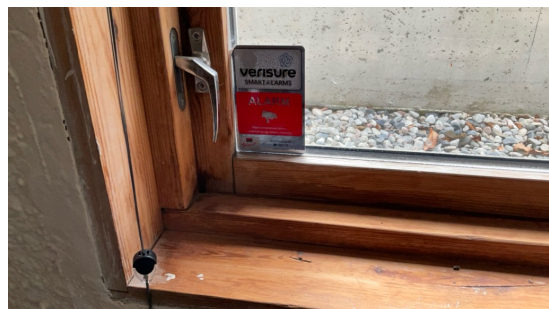
Eldre vinduer i kjeller, malingsavflassing på overflater ute, kondensmerker på innside.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Vinduer med behov vedlikeholdes.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Kondensmerker på innside vinduer i kjeller



Vinduer i kjeller med malingsavflassing på overflater.

TC 1 Dører

Nyere kjellerytterdør, hovedytterdør i edeltre, skyvedør i stue og terrassedør på kjøkken. Disse er funnet i orden, god funksjon.



Skyvedør i stue.

TC 2 Kjellerytterdør vaskerom

Eldre kjellerytterdør i tre i vaskerom.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Eldre kjellerytterdør, har god åpne/lukkefunksjon, enkelte værslitasjer i nedre kant dørblad, mangler beslag/skråbord under terskel.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ytterdør vedlikeholdes, montere beslag under terskel.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse/platter av slipt betong og terrassebord. Disse er funnet i orden, utsatte treterrassebord med mindre oppsprikking/værslitasjer.



Terrasse/platte i tre og slipt betong

TG 2 Utvendige trapper

Utvendig kjellertrapper i betong.

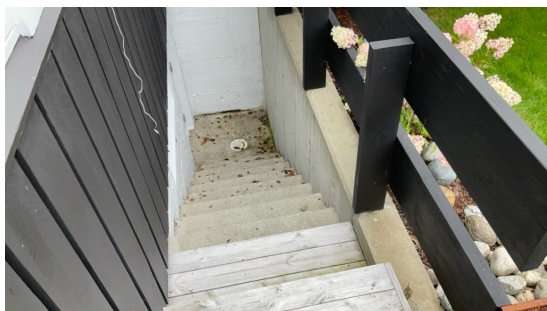
Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

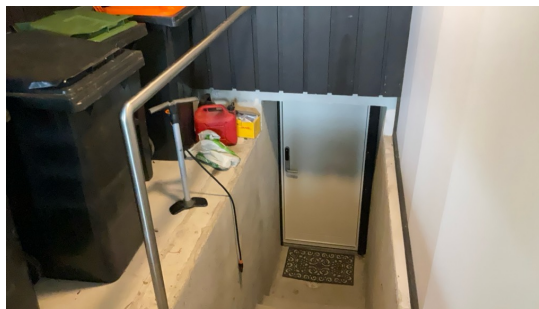
Kjellertrapp bakside i betong, rekkverk i tre, ingen håndrekk/løpere på vegger i trappeløpet, åpninger over 10 cm i rekkverk. Kjellertrapp i garasje, enkel rekke som rekkverk med stor åpning, ingen håndrekk/løpere på vegger i trappeløpet.

Åpninger i rekkverk er såpass store at det anbefales å utbedre dette, det bør monteres håndrekk/løpere i begge trappeløp.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Kjellertrapp, ingen håndrekk/løpere på vegger, åpninger over 10 cm i rekkverk.



Kjellertrapp, rekkverk med stor åpning.

TG 3 Lysgrav bakside

Lysgrav bakside i betong.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

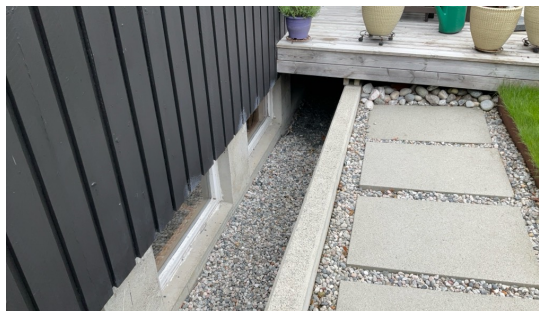
Lysgrav og deler av terrasse som går mot er dypere enn 50 cm og er uten fallsikring/rekkverk.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør monteres rekkverk/fallsikring på lysgrav.

Kostnadsestimat: Under 10 000



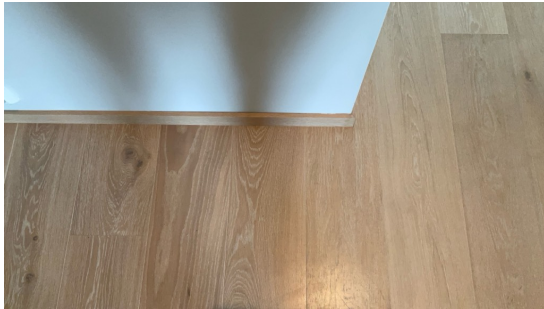
Dyp lysgrav bakside.

INNVEDIG

TG 1 Overflater

Parkett og slipt betong på gulv, malte vegger og tak. De fleste overflater er funnet i orden uten mangler/skader.

Tilstandsrapport



Parkett og malte vegger.

ⓘ TG 2 Deler av parkett 1 etg

Deler av parkett i 1 etg i stue og eldste del, mellomgang og soverom.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Parkett flyter enkelte steder på gulv i 1 etg, spesielt i området mellom stue og kjøkken, omkring pipe. Noe bruksslitasjer/merker i parkett på soverom.

Konsekvens/tiltak

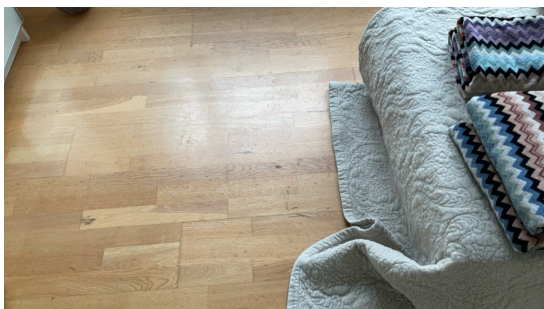
- Tiltak:

Normalt vil parkett "flyte" hvis det er skjevheter i undergulv eller det er for liten åpninger mot vegger/fast punkt. Avvik kan variere med sesong.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Del i stue/kjøkken hvor parkett "flyter"



Bruksslitasjer på parkett i soverom.

ⓘ TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller i tre, deler er støpt på grunn.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet, mellomgang ved soverom eldste del. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak er nødvendige men for å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

ⓘ TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger, og deler av bygget er heller ikke utført med radonsperre. Ifm utgravingen av deler av kjeller ble det her iflg eier montert radonduk i disse rom.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør gjennomføres radonmålinger.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

ⓘ TG 1 Pipe og ildsted

Mursteinspipe som er pusset/malt, vedovn i stue. sett på overflate pipe synes ingen sprekker/setninger, mindre riss av normal karakter, ved takgjennomføringen synes ingen fukt/lekkasjer. Ildstedet er ikke funksjonstestet.



Feieluke i kjeller.

ⓘ TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Hulltatt/fuktsøkt i påforet yttervegg i kjeller.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

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

Konsekvens/tiltak

- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

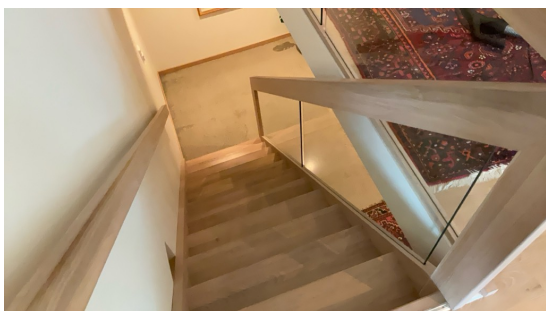


Fuktsøkt i påforet yttervegg i tre i risikosone/gult.

📍 TG 1 Innvendige trapper

Innvendig trapp i behandlet eik fra 2018. Overflater, rekkverk på gulv og håndreker/løper på vegg er funnet i orden.

Årstall: 2018 **Kilde:** Eier



Trapp inne.

📍 TG 1 Innvendige dører

Fabrikkmalte fyllingsdører i 1 etg, slette i kjeller, med glass til kjellerstue og kjellerrom. Disse er funnet i orden, tilfeldig valgte med god åpne/lukkefunksjon.

VÅTROM

1 ETG > BAD

Generell

Fellesbad i 1 etg iflg eiere renoveret av fagfolk/firma i 2017, ikke dokumentert utførelse/materialbruk men eier har dokumentasjon ifa faktura. Fliser på gulv, våtromsplater på vegger, malt tak. Seksjon med hel servant, vegghengt toalett med skjult sisterner, glassdører i dusj med nedsenk og slukrenne langs vegg. Elektrisk styrt vifte på vegg.

Årstall: 2017 **Kilde:** Eier



Fellesbad i 1 etg

1 ETG > BAD

📍 TG 1 Overflater vegger og himling

Baderomsplater på vegger, malt tak. Overflater på vegger og tak er funnet i orden.

Årstall: 2017 **Kilde:** Eier

1 ETG > BAD

📍 TG 2 Overflater Gulv

Fliser på gulv med varmekabel.

Årstall: 2017 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Hovedgulvet er ikke etablert med fall, ikke tilstrekkelig lokalt fall i dusjnisen og noe vann vil ligge igjen høyre side nedsenk/dusj etter bruk.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak er nødvendig men et bad med manglende/reduert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



Vann vil ligge igjen på gulv/fliser etter bruk.

1 ETG > BAD

TE1 Sluk, membran og tettesjikt

Slukrenne langs vegg i dusj med synlig klemring.

Årstall: 2017 Kilde: Eier



Slukrenne i dusj.

1 ETG > BAD

TG2 Sanitærutstyr og innredning

Seksjon med hel servant, vegghengt toalett med skjult systerne, glassdører i dusj med nedsenk og slukrenne langs vegg.

Årstall: 2017 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

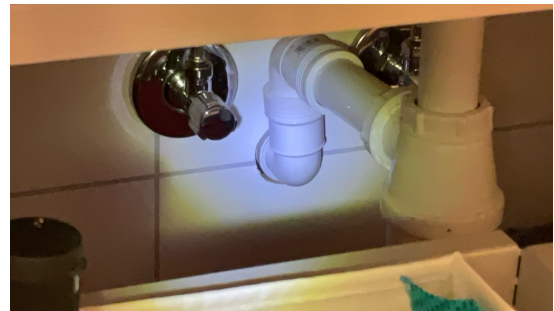
Avløp under vask er funnet i orden, god avrenning og vanntrykk ved samtidighet. Ikke fuktettet rørgjennomføring i vegg under vask som er fuktsone. Ingen synlig dreinsåpning fra skjult systerne på toalettstassen, ukjent løsning.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Montere tilpasset mansjett/tetting rundt rørgjennomføringen i vegg, avklare løsning på synliggjøring av evt lekkasjevann fra toalettsternen.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Ikke fuktettet rørgjennomføring i vegg under vask.

1 ETG > BAD

TE1 Ventilasjon

Elektrisk styrt vifte på vegg. Vifte er testet med papir og funnet med funksjon.

Årstall: 2017 Kilde: Eier



Vifte funksjonstestet med papir.

1 ETG > BAD

TG0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltatt/fuktsøkt i vegg benkeskap på kjøkken under vask mot bad/dusjnisen uten unormale forhold.



Fuktsøkt i vegg uten unormale forhold.

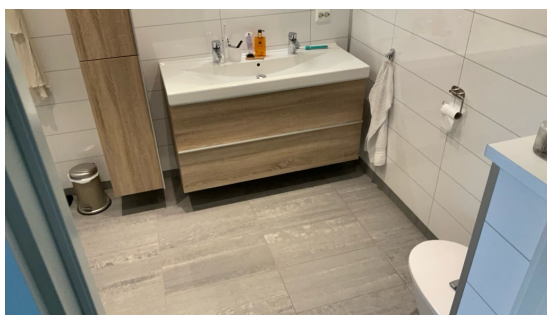
1 ETG > BAD 2

Tilstandsrapport

Generell

Bad ved hovedsoverommet iflg eiere renovert i 2015 av fagfolk/firma, ikke dokumentert utførelse/materialbruk men eier har dokumentasjon ifa faktura. Fliser på gulv med varmekabel, våtromsplater på vegger, malt tak. Seksjon med hel servant og høyskap, vegghengt toalett med skjult sisterne, glassdører i dusj med nedsenk og slukrenne langs vegg. Elektrisk styrt vifte på vegg.

Årstall: 2015 Kilde: Eier



Bad ved hovedsoverommet.

1 ETG > BAD 2

TG2 Overflater vegger og himling

Baderomsplater på vegger, malt tak.

Årstall: 2015 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Overflater på vegger og tak er funnet i orden men det er dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved dusj), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Uegnede materialer bør fuktbeskyttes. Dersom det ikke gjøres tiltak, kan dette medføre oppfukning, oppsvelling og forringelse av materialer.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Dør plassert i dusjen fuktsone.

1 ETG > BAD 2

TG2 Overflater Gulv

Fliser på gulv med varmekabel.

Årstall: 2015 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Hovedgulvet er ikke etablert med fall, laveste punktet på gulv er langs yttervegg ved toalett. Lokalt fall i dusjnisen men mindre enn dagens anbefaling.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak er nødvendig men et bad med manglende/reduert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1 ETG > BAD 2

TE1 Sluk, membran og tettesjikt

Slukrenne langs vegg i dusj med synlig klemring.

Årstall: 2015 Kilde: Eier



Slukrenne i dusj.

1 ETG > BAD 2

TE2 Sanitærutstyr og innredning

Seksjon med hel servant og høyskap, vegghengt toalett med skjult sisterne, glassdører i dusj med nedsenk og slukrenne langs vegg.

Årstall: 2015 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Avløp under vask er funnet i orden, god avrenning og vanntrykk ved samtidighet. Ikke fuktett rørgjennomføring i vegg under vask som er fuktsone. Ingen synlig drengåpning fra skjult sisterne på toalettassen, ukjent løsning.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Montere tilpasset mansjett/tetting rundt rørgjennomføringen i vegg, avklare løsning på synliggjøring av evt lekkasjevann fra toalettssisterne.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



Ikke fuktettet rørgjennomføring i vegg under vask.

1 ETG > BAD 2

TG 1 Ventilasjon

Elektrisk styrt vifte på vegg. Vifte er testet med papir og funnet med funksjon.

Årstall: 2015 Kilde: Eier



Vifte funksjonstestet med papir.

1 ETG > BAD 2

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltatt/fuktsøkt i vegg på soverom mot bad/dusjnisen uten unormale forhold.



Fuktsøkt i vegg uten unormale forhold.

KJELLER > VASKEROM

TG 3 Generell

Vaskerom iflg eiere fra 1984 med vinylbelegg på gulv med oppbrett, tapeserte og malte vegger og tak. Benk med opplegg for vaskemaskin under, utslagsvask, varmtvannsbereder. Elektrisk styrt vifte på vegg.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Våtrommet bør totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres. Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

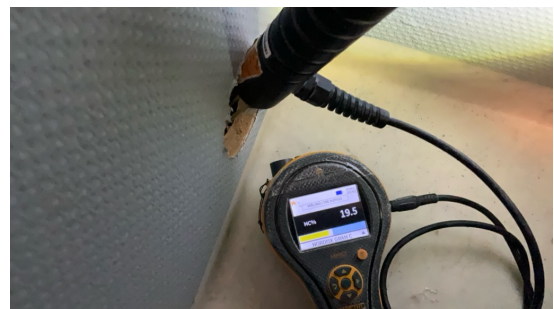


Vaskerom.

KJELLER > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltatt/fuktsøkt i vegg på vaskerom uten unormale forhold.



Fuktsøkt i vegg uten unormale forhold.

KJELLER > BAD

TG 3 Generell

Bad i kjeller iflg eiere fra ca 1984 med vinylbelegg på gulv med oppbrett, tapeserte og malte vegger og tak. Vask på vegg, toalett på gulv, badekar. Ventil i vegg for naturlig lufting.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Våtrommet bør totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres. Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

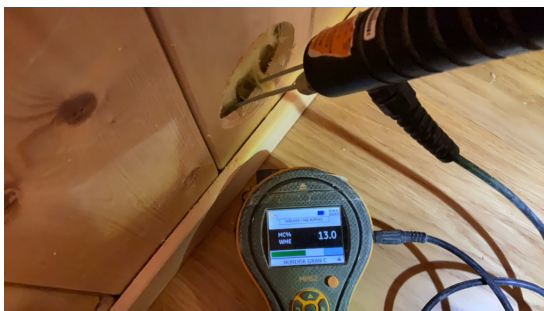


Bad i kjeller.

KJELLER > BAD

1 TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltatt/fuktsøkt i vegg bod mot bad uten unormale forhold.



Fuktsøkt i vegg uten unormale forhold.

KJØKKEN

1 ETG > STUE/KJØKKEN MED TRAPP

1 TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med stammer/seksjoner fra 2006, kjøkkenfornyning i 2022 med nye fronter/dører, benkeplate og hvitevarer. Slette fronter/dører, innebygget oppvaskmaskin, kjøleskap og platetopp med ventilator over. Avløp under vask er funnet i orden, god avrenning. Fuktsøkt utsatte steder på gulv ved vask, oppvaskmaskin og kjøleskap uten unormale forhold.

1 ETG > STUE/KJØKKEN MED TRAPP

1 TG 1 Avtrekk

Ventilator med avkast ut, motor på utside/tak. Ventilator er testet med papir og funnet med funksjon, montert komfryvakt.



Ventilator funksjonstestet med papir.

TEKNISKE INSTALLASJONER

1 TG 1 Vannledninger

Vannledninger av plast, rør i rør. Synlige rørdeler under vasker og i vannfordelerskap er funnet i orden. Stengekran på vann er identifisert.



Vannfordelerskap.



Vannfordelere.

1 TG 2 Vannledninger av kobber

Vannledninger av kobber til bad og vaskerom i kjeller.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må røranlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at røranlegget dokumenteres av fagperson.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Luke med stengekran på vann.

TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør i plast og soil.

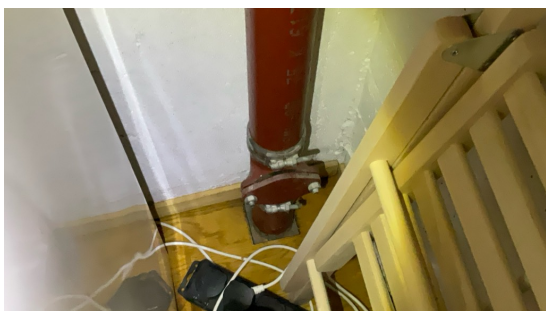
Vurdering av avvik:

• Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må røranlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at røranlegget dokumenteres av fagperson.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Avløpsrør i soil, her med stakeluke.

TG 2 Ventilasjon

Elektrisk styrte vifter på bad i 1 etg og vaskerom, naturlig på bad i kjeller og øvrige rom i boligen, ventilator på kjøkken.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen, bad i kjeller.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Ventilasjonsløsningen bør utbedres, montere elektrisk styrt vifte på bad i kjeller, etablere veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 2 Varmtvannstank

Ca 200 liters varmtvannsbereder.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Kostnadsestimat: Under 10 000



El tilkobling til stikkontakt.

TG 1 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 bygningsakkyndig 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.

Automatsikringer, el skap i trapperom kjeller.

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

Tilstandsrapport

- Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
1968 Byggeår og ca 2018.
- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
- Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
- Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
- Har det vært brann, branntiløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringskapp

- Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskapp ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
- Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
- Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Nei

Generell kommentar

På generelt grunnlag anbefales det alltid en utvidet el kontroll på slike eldre anlegg.



El skap.

TE 1 Branntekniske forhold

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

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

Brannslukkerapparat og brannmelder i tak.

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Ukjent byggegrunn men basert på observasjoner terreng og grunnmur er det faste/stabile masser.

TE 2 Fuksikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Tilstandsrapport

På side mot vest er det drenering/fuktsikring fra byggeår, øvrige sider iflg eier fra ca 2018.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet på side mot vest som er fra byggeår.

Konsekvens/tiltak

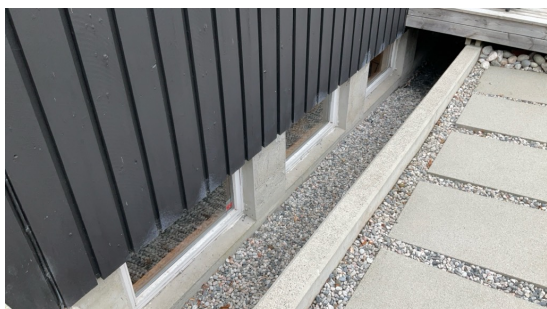
- Tiltak:

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TC 1 Grunnmur og fundamenter

Stedstøpt grunnmur i betong fra byggeår. Lite av mur som viser, synlige steder uten observasjoner på sprekker/setninger, mindre riss av normal karakter.



Mindre deler av grunnmur som viser

TC 1 Forstøttningsmurer

Forstøttningsmur på bakside, er funnet i orden.



Forstøttningsmur bakside.

TC 3 Forstøttningsmurer framside

Forstøttningsmur framside.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøttningsmurer som krever dette utifra dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør monteres fallsikring på forstøttningsmurer hvor terreng/nivåforskjellen er over 50 cm.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Forstøttningsmur framside uten fallsikring.

TC 2 Terrengforhold

Lett skrånet terreng.

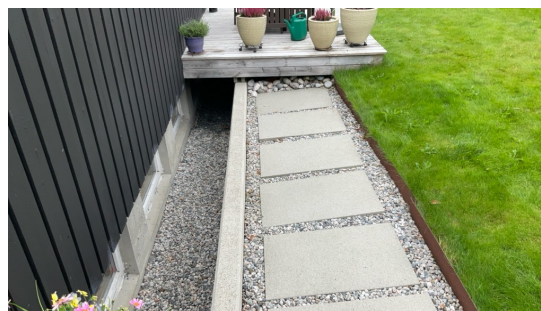
Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Terreng på bakside med lite eller ingen fall fra mur.

TC 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Offentlig avløp og vannforsyning via private stikkledninger

Årstill: 2018

Kilde: Eier

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

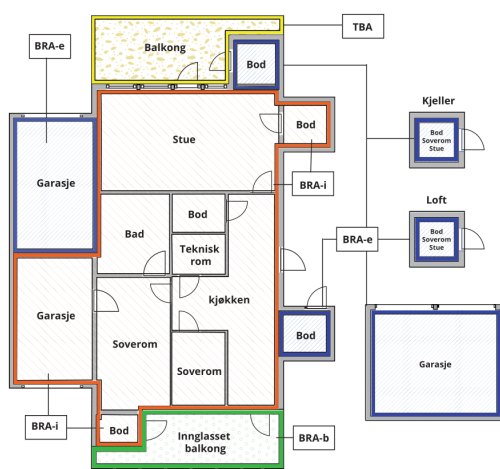
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avviki i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Vedlegg: Takstrappport

Djupadalskroken 21, 4046 HAFRSFIORD
Gnr 39 - Bnr 278
1103 STAVANGER

Stavanger Bygg og Boligtakst AS
Øvre Strandgate 114
4005 STAVANGER

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1 etg	197			197	93
Kjeller	116			116	
SUM	313				93
SUM BRA	313				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1 etg	Entré, Stue/kjøkken med trapp, Bad, Mellomgang, Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Bad 2, Garasje		
Kjeller	Trapperom, Vaskerom, Bod, Bad, Bod/oppbevaring, Kjellerstue, Kjellerrom		

Kommentar

Garasje har tilgang fra innside/kjellerrom og skal derfor omhandles som ett internt areal/BRA-i.
Terrasser/platter i tre og slippt betong har ett samlet areal på ca 93 m² som er tatt med i arealoppstillingen som ett åpent areal/TBA.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Se under pkt "Tilbygg/modernisering"

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar: Vindustørrelser i kjellerstue tilfredstiller ikke dagens krav til nok dagslys i rom for varig opphold eller rømningsvei. Iflg eier er dette rommet nå byggegodkjent som ett rom for varig opphold, søknad/svar datert 13.06.2025.

Bod

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

Romfordeling

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

Vedlegg: Takstrapport

Djupadalskroken 21 , 4046 HAFRSFIORD
Gnr 39 - Bnr 278
1103 STAVANGER

Stavanger Bygg og Boligtakst AS
Øvre Strandgate 114
4005 STAVANGER

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Iflg eiers bekreftelse til kommunen på utført arbeid.

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	273	40
Bod	0	11

Djupadalskroken 21 , 4046 HAFRSFIORD
Gnr 39 - Bnr 278
1103 STAVANGER

Stavanger Bygg og Boligtakst AS
Øvre Strandgate 114
4005 STAVANGER

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
12.8.2025	Gisle Fossmark	Takstingeniør
	Elen Carlson	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1103 STAVANGER	39	278		0	733.3 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Djupadalskroken 21

Hjemmelshaver

Carlson Elen

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Ligger på Sunde/Revheim i Stavanger kommune.

Adkomstvei

Via Revheimsveien til Djupadalskroken.

Tilknytning vann

Tilknyttet offentlig vann.

Tilknytning avløp

Tilknyttet offentlig avløp.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
2 050 000	2000

Vedlegg: Takstrapport

Djupadalskroken 21 , 4046 HAFRSFIORD
Gnr 39 - Bnr 278
1103 STAVANGER

Stavanger Bygg og Boligtakst AS
Øvre Strandgate 114
4005 STAVANGER

Bygninger på eiendommen

Bod

**Anvendelse**

Bod/lagring

Byggeår

2007

Standard

Normal

Vedlikehold

Normalt

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Kommentar

Byggeår iflg eier/bekreftelse på utført arbeid.
Denne bygningen er ikke nærmere vurdert,
kun enkelt betraktet og oppmålt.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Energirapport	18.08.2025	Utarbeidet.	Gjennomgått	6	Nei
Egenerklæringsskjema	13.05.2025	Ingen kommentar til eiers egenerklæringsskjema.	Fremvist	8	Nei
Kommunalinformasjon	12.08.2025	Deler gjennomgått.	Fremvist	13	Nei
Eiendomsverdi.no	18.08.2025	Innhentet.	Gjennomgått	1	Nei
Eier	12.08.2025	Opplyst på befaringen.	Gjennomgått	1	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	18.08.2025	1. utgave.
2	19.08.2025	2. utgave, revidert rapport etter tilbakemelding fra kunde.

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir gjeldende versjon av NS 3600 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader ved TG 2 og TG 3 er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse og blir ikke tilstandsvurdert. Tilstandsvurdering av tilleggsbygninger kan bestilles som en tilleggstjeneste.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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.

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.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

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.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist 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-e.

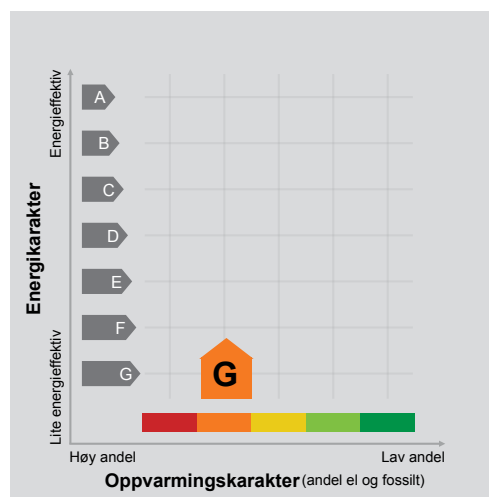
Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.



Adresse	Djupadalskroken 21
Postnummer	4046
Sted	HAFRSFJORD
Kommunenavn	Stavanger
Gårdsnummer	39
Bruksnummer	278
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	4432835
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-156738
Dato	18.08.2025



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

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

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

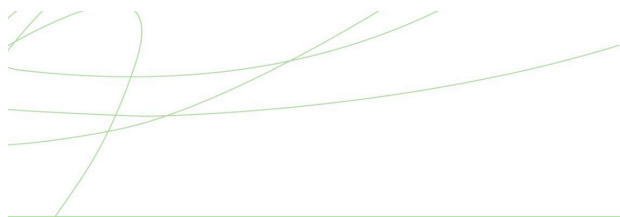
Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper,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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.





Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energebrevet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Velg hvitevarer med lavt forbruk
- Slå av lyset og bruk sparepærer

- Følg med på energibruken i boligen
- Montere automatikk på utebelysning

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt innklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.





Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Bygningskategori: Småhus
Bygningstype: Enebolig
Byggeår 1968
Bygningsmateriale: Tre
BRA: 313
Ant. etg. med oppv. BRA: 2
Detaljert vegger: Nei
Detaljert vindu: Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk
Ved
Ventilasjon Periodisk avtrekk

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se

<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.





Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>)

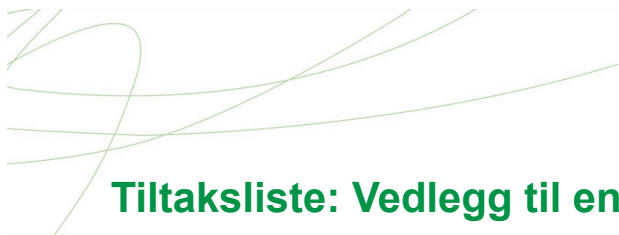
Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. **24 24 08 95**.





Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 2: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 3: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 4: Tiltak utendørs

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

Tiltak 5: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 6: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 7: Redusér innnetemperaturen

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

Tiltak 8: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 9: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 10: Luft kort og effektivt

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

Tiltak utendørs

Vedlegg: Takstrappport

Tiltak 11: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 12: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 13: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 14: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 15: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak 16: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 17: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 18: Montering tetningslister

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

Tiltak 19: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 20: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 21: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 22: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Eiendomskart med grenser

Adresse: Djupadaliskroken 21, 4046 HAFRSFJORD
Gnr/Bnr: 39/278/0/0
Dato: 2025-08-11
Målestokk: 1:500



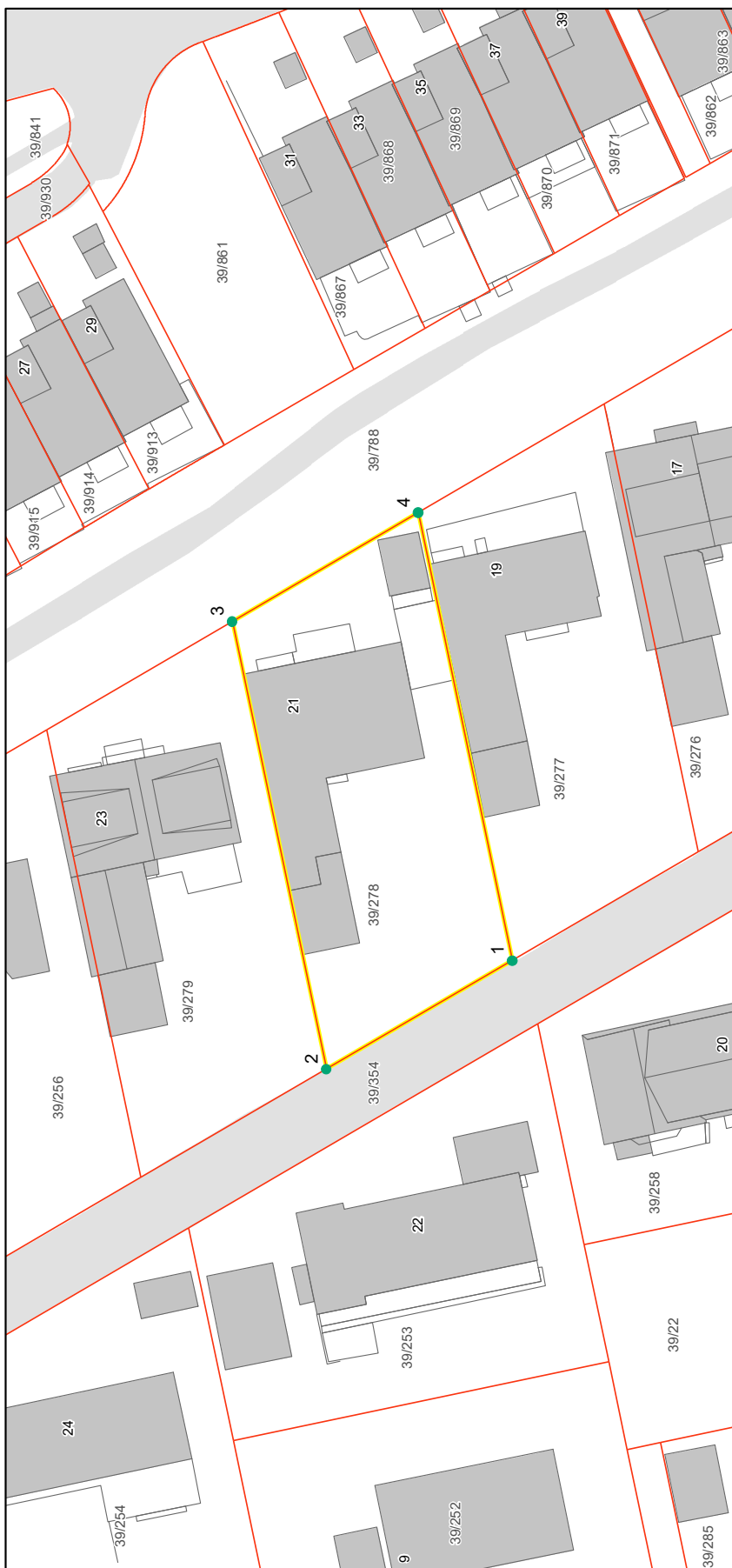
**Stavanger
kommune**

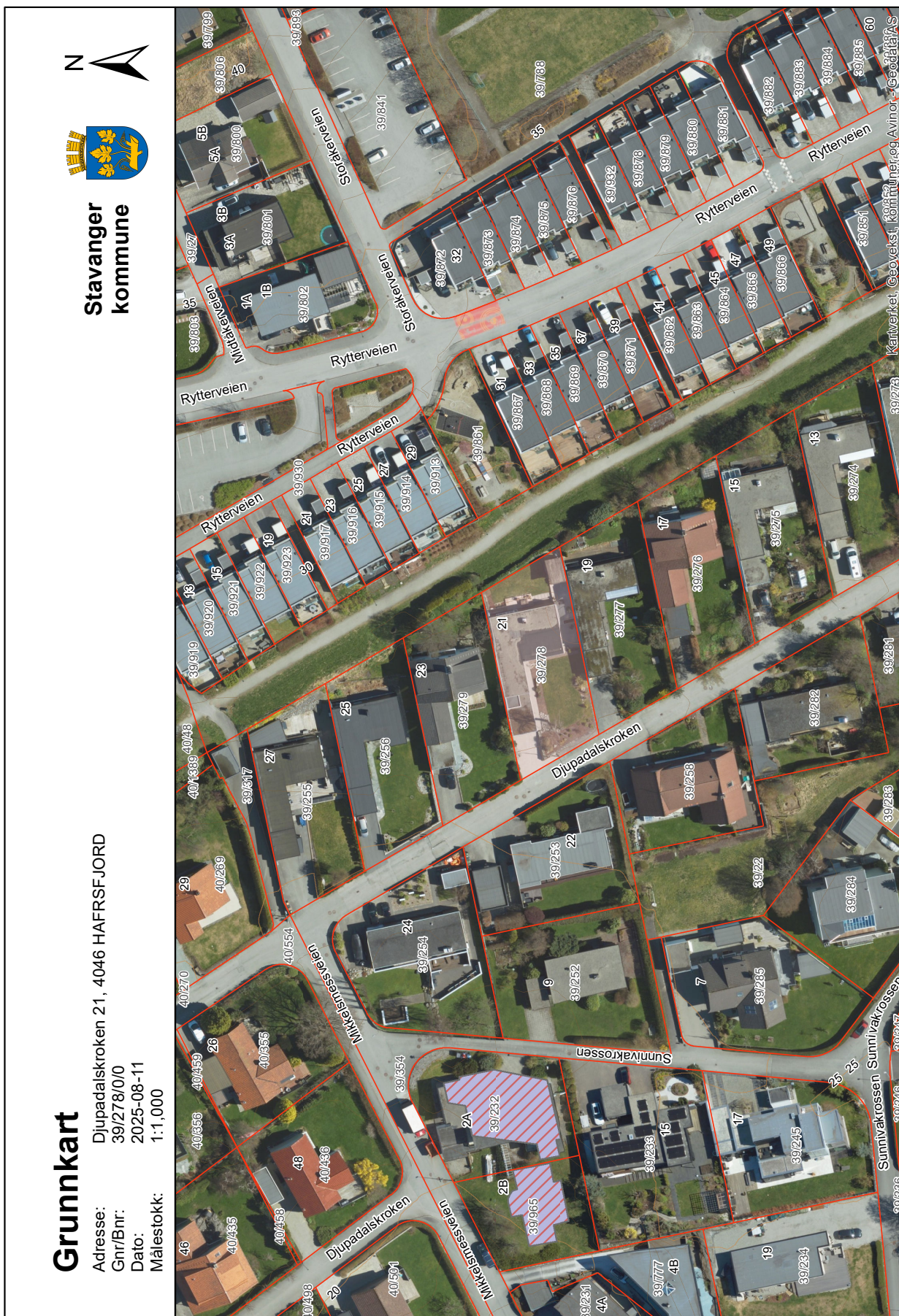
Eiendoms grensene i kartet har forskjellig nøyaktighet. I noen tilfeller vil det være påkrevd å klarlegge grensene etter reglene i matrikelovens § 17.

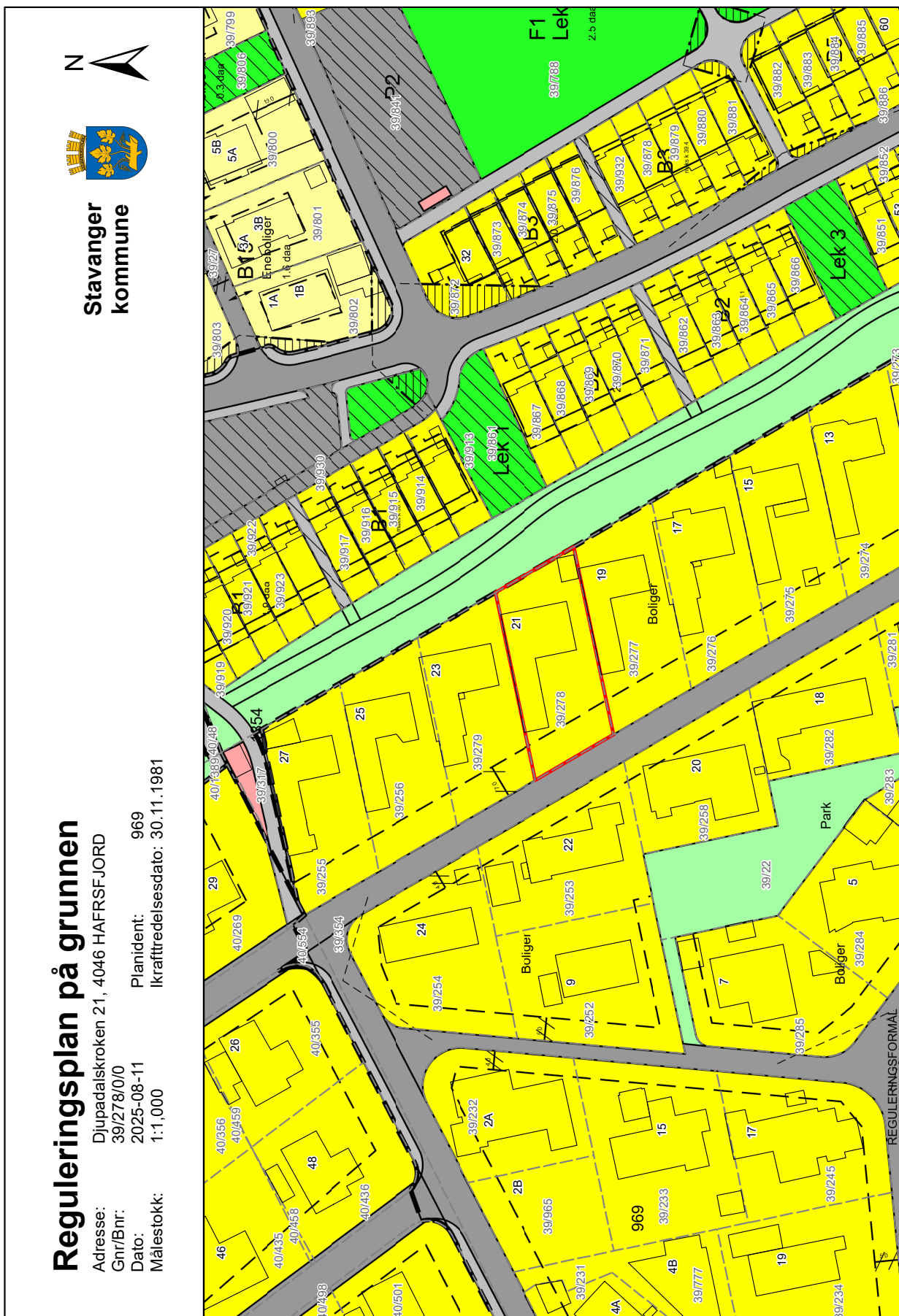
Sikre grenser i kartet: Heltrukne linjer (nøyaktighet 13 cm eller bedre)

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

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







Vedlegg: Kommunalinformasjon

REGULERINGSBESTEMMELSER

I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN 969 FOR HAFRSFJORD TERRASSE

Stadfestet av fylkesmannen 26.08.1982.

§ 1

Det regulerte område er på planen vist med reguleringsgrense.

§ 2

I området kan oppføres bolighus i inntil 1½ etasje med tilhørende garasjer. Der terrenget etter bygningsrådets skjønn ligger til rette for det, kan det tillates innredet underetasje i samsvar med bestemmelsene i byggeforskriftene.

§ 3

Bygningenes grunnflate, inklusiv garasje må ikke overstige 25% av tomtens nettoareal.

§ 4

Garasjer skal fortrinnsvis oppføres som tilbygg til bolighuset, og tilpasses dette med hensyn til materialvalg, form og farge.

Bygningsrådet kan, hvor forholdene tilsier det, tillate oppført frittliggende garasje. Garasjen kan bare oppføres i 1 etasje med grunnflate ikke over 35 m² og skal være tilpasset bolighuset med hensyn til materialvalg, form og farge.

Garasje kan innenfor bestemmelsene i byggeforskriftene oppføres i nabogrense. Garasjens endelige plassering fastsettes av bygningsrådet.

Plassering av garasje skal være vist på situasjonsplan som følger byggemeldingen for bolighuset, selv om garasjen ikke skal oppføres samtidig med dette.

I tillegg til garasje skal det være oppstillingsplass på egen grunn for minst 1 bil.

§ 5

Bygningene kan, hvor bygningsrådet finner det tilrådelig, påbygges sadeltak. Takvinkel skal da være 27°. Møneretning skal være i husets lengderetning. Vinkelhusene øst for Djupdalskroken skal ha møneretning øst-vest.

§ 6

Bygningsrådet skal ved behandlingen av byggemeldingen ha for øyet at bebyggelsen får en god form og materialbehandling og at bygninger i samme byggefelt får en harmonisk utforming.

Vedlegg: Kommunalinformasjon

§ 7

Gjerders utførelse og høyde skal godkjennes av bygningsrådet. Gjerdehøyde må ikke overstige 0,70 meter inklusiv eventuell sokkel.

§ 8

Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som etter bygningsrådets skjønn kan virke sjenerende for den offentlige ferdsel. I de regulerte frisiktsoner skal det være frisikt ned til 0,5 m over tilstøtende veiens planum.

§ 9

Unntak fra disse reguleringsbestemmelser kan, hvor særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningslovgivningen og bygningsvedtektene for Stavanger kommune.

Vedlegg: Kommunalinformasjon



BYGNINGSETATENE I STAVANGER

BYGNINGSRÅDET

HENRIK STEFFENS GT. 32 BOKS 224 TLF. 31 580

KE/gb/A 503.1

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Bygning som er oppført på eiendommen ... **gnr. 39 bnr. 278 Hafr. Terrasse**

tilhørende ... **O. Torjussen og Sønner** og utført etter

bygningrådets vedtak av ... **8.mai 1968** gis hermed midlertidig brukstillatelse ifølge bygningslovens § 99, pkt. 2.

Før ferdigattest kan utskrives må følgende arbeider utføres:

1. Maling utvendig.
2. Puss på grunnmuren utv. og innvendig.
3. B.15 brannherdige plater i taket (carport).
4. Støpt golv eller asfalt i carport.
5. Gjerde og tørkestativ (Må anmeldes).
6. Sanitæranlegg, vann- og kloakkledninger må godkjennes av Stavanger Ingeniørvesen.

Påpekte mangler må være utført imen den ... **30.12.1969**

BYGNINGSSJEFEN I STAVANGER, ... **2.mai 1969**

Reidar Haukali

.....

K. Egeland



STAVANGER KOMMUNE

Byggesak og byantikvar

Byggesak

Haga & Grov AS Sivilarkitekter MNAL
Wessels gate 25
4008 STAVANGER

Dato: 15.05.2019

Saksnummer: 18/24407-6

Deres ref.:

Ferdigattest - gnr/bnr 39/278 - fasadeendring

Byggestedsadresse
Ansvarlig søker
Tiltakshaver
Tiltaksklasse

Djupadalskroken 21
Haga & Grov AS Sivilarkitekter MNAL
Elen Carlson
1

Vi viser til din søknad om ferdigattest, mottatt 13.05.2019.

Kommunens vedtak

Søknaden er godkjent. Vedtaket er fattet med hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl) § 21-10, første og andre ledd, [kommuneloven § 23.4](#) og delegeringsreglementet.

Ferdigattesten er gitt på bakgrunn av innsendt dokumentasjon som bekrefter at tiltaket er utført i samsvar med byggetillatelsen, datert 07.09.2018.

Du kan klage på vedtaket

Som part i saken har du rett til å klage på vedtaket. Fristen for å klage er 3 uker fra du mottar dette brevet. Hvis du ønsker å klage, sender du en skriftlig klage på e-post til postmottak.bos@stavanger.kommune.no eller per post til Stavanger kommune, By og samfunnsplanlegging, Byggesak og byantikvar, Postboks 8001, 4068 Stavanger. Du finner mer informasjon om klageretten på siste side.

For innsyn i byggesaken se vår internettside stavanger.kommune.no/innsynbyggesaker.

Med hilsen

Kristin Fjeld-Eiken
avdelingssjef byggesak og byantikvar

Oddvar Wersland
saksbehandler

Dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur

Postadresse
Postboks 8001, 4068 STAVANGER
Besøksadresse
Olav Kyrres gate 23

Telefon: +47 51 50 70 90
postmottak.bos@stavanger.kommune.no
www.stavanger.kommune.no
Org.nr: 964965226

Vedlegg: Kommunalinformasjon



Stavanger
kommune

Elen Carlson

Djupadalskroken 21
4046 HAFRSFJORD

Dato 13.06.2025
Saksnr. 2025/236223 - 5
Deres ref.
Side 1

Ferdigattest - Djupedalskroken 21 - Eiendom 39/278 - Bruksendring bod og kjeller

Tiltakshaver: Elen Carlson
Søknad mottatt: 06.06.2025

Vedtak

Søknaden er godkjent. Vedtaket er fattet med hjemmel i [plan- og bygningsloven \(pbl\) § 21-10](#), første og andre ledd, [kommuneloven § 13.1 sjette ledd](#) og delegeringsreglementet.

Ferdigattesten er gitt på bakgrunn av innsendt dokumentasjon som bekrefter at tiltaket er utført i samsvar med byggetillatelsen, datert 04.06.2025.

Byggverket, eller deler av det, må ikke brukes til noe annet formål enn det som kommer fram i tillatelsen, jf. [pbl kapittel 20](#).

Ansvar

Ansaret til de ansvarlige foretak gjelder i 5 år etter at ferdigattest er gitt, jf. [pbl § 23-3 andre ledd](#).

Du kan klage på vedtaket

Som part i saken har du rett til å klage på vedtaket. Fristen for å klage er 3 uker fra du mottar dette brevet. Hvis du ønsker å klage, sender du en skriftlig klage på e-post til postmottak.bos@stavanger.kommune.no eller per post til Stavanger kommune, By og samfunnsplanlegging, Byggesak og byantikvar, Postboks 8001, 4068 Stavanger.

Du finner mer informasjon om klageretten på siste side.

Postadresse
Postboks 8001, 4068 STAVANGER
Besøksadresse
Olav Kyrres Gate 23

Telefon: +47 51 50 70 90
postmottak@stavanger.kommune.no
www.stavanger.kommune.no
Org.nr: 964965226

Vedlegg: Kommunalinformasjon

Med hilsen

Børge Kallesten
seksjonssjef

Anna Gretchen Sutherland Berthelsen
rådgiver
Byggesak

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen underskrifter

Vedlegg: Kommunalinformasjon



Stavanger
kommune

Haga As
Att.Tonje Louise Søyland Kartevoll
Travbaneveien 3 3
4031 STAVANGER

Dato 23.06.2025
Saksnr. 2025/240985 - 4
Deres ref.
Side 1

Ferdigattest - Djupadalskroken 21 - Eiendom 39/278 - undergraving av eksisterende kjeller og bruksendring av kjeller

Tiltakshaver: Elen Carlson
Ansvarlig søker: Haga As
Søknad mottatt: 20.06.2025

Vedtak

Søknaden er godkjent. Vedtaket er fattet med hjemmel i [plan- og bygningsloven \(pbl\) § 21-10](#), første og andre ledd, [kommuneloven § 13.1 sjette ledd](#) og delegeringsreglementet.

Ferdigattesten er gitt på bakgrunn av innsendt dokumentasjon som bekrefter at tiltaket er utført i samsvar med byggetillatelsen, datert 19.06.2025.

Byggverket, eller deler av det, må ikke brukes til noe annet formål enn det som kommer fram i tillatelsen, jf. [pbl kapittel 20](#).

Ansvar

Ansvar til de ansvarlige foretak gjelder i 5 år etter at ferdigattest er gitt, jf. [pbl § 23-3 andre ledd](#).

Gebyr

Tiltakshaver vil bli fakturert. Detaljene knyttet til gebyret vil følge fakturaen.

Postadresse
Postboks 8001, 4068 STAVANGER
Besøksadresse
Olav Kyrres Gate 23

Telefon: +47 51 50 70 90
postmottak@stavanger.kommune.no
www.stavanger.kommune.no
Org.nr: 964965226

Vedlegg: Kommunalinformasjon

Du kan klage på vedtaket

Som part i saken har du rett til å klage på vedtaket. Fristen for å klage er 3 uker fra du mottar dette brevet. Hvis du ønsker å klage, sender du en skriftlig klage på e-post til postmottak.bos@stavanger.kommune.no eller per post til Stavanger kommune, By og samfunnsplanlegging, Byggesak og byantikvar, Postboks 8001, 4068 Stavanger.

Du finner mer informasjon om klageretten på siste side.

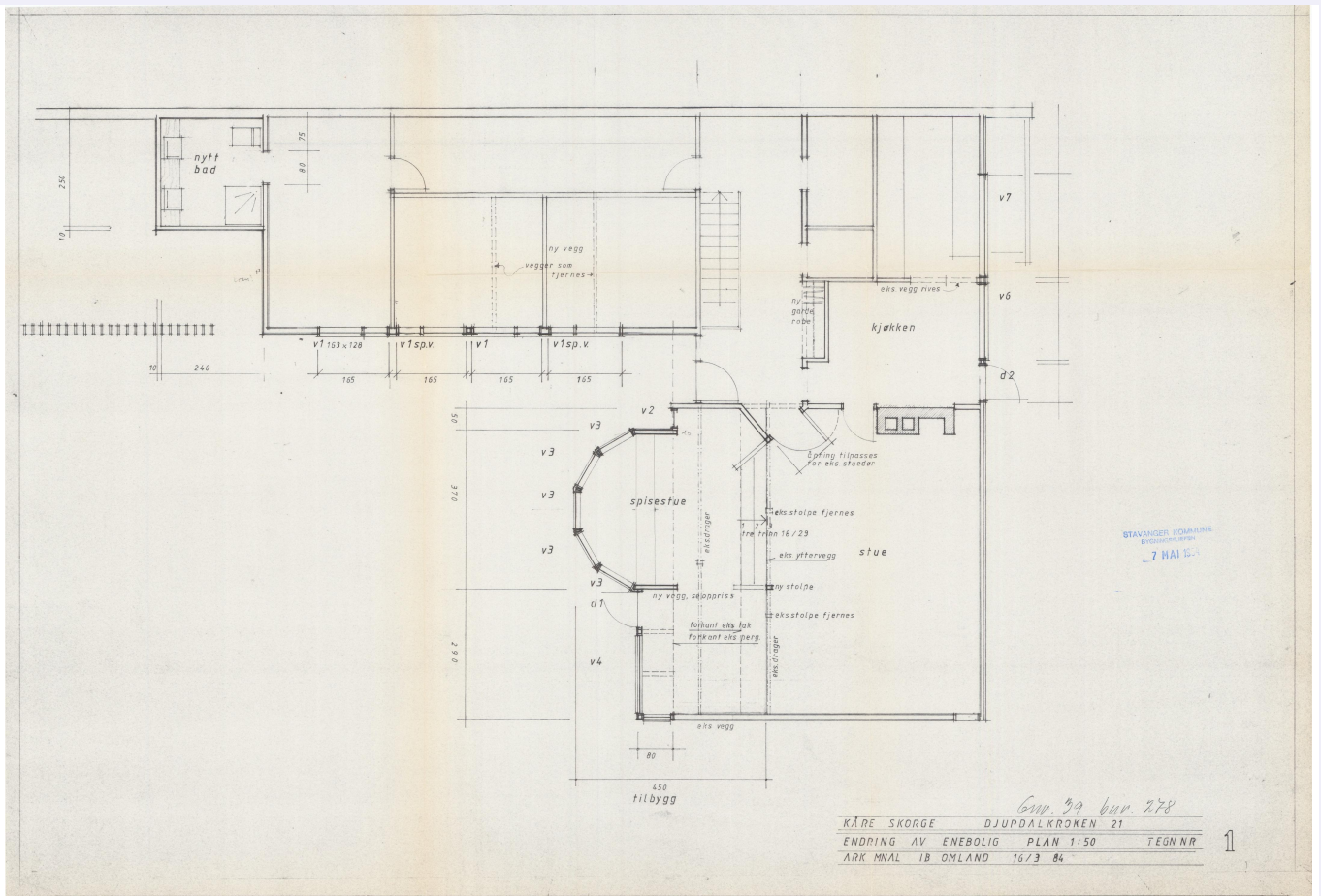
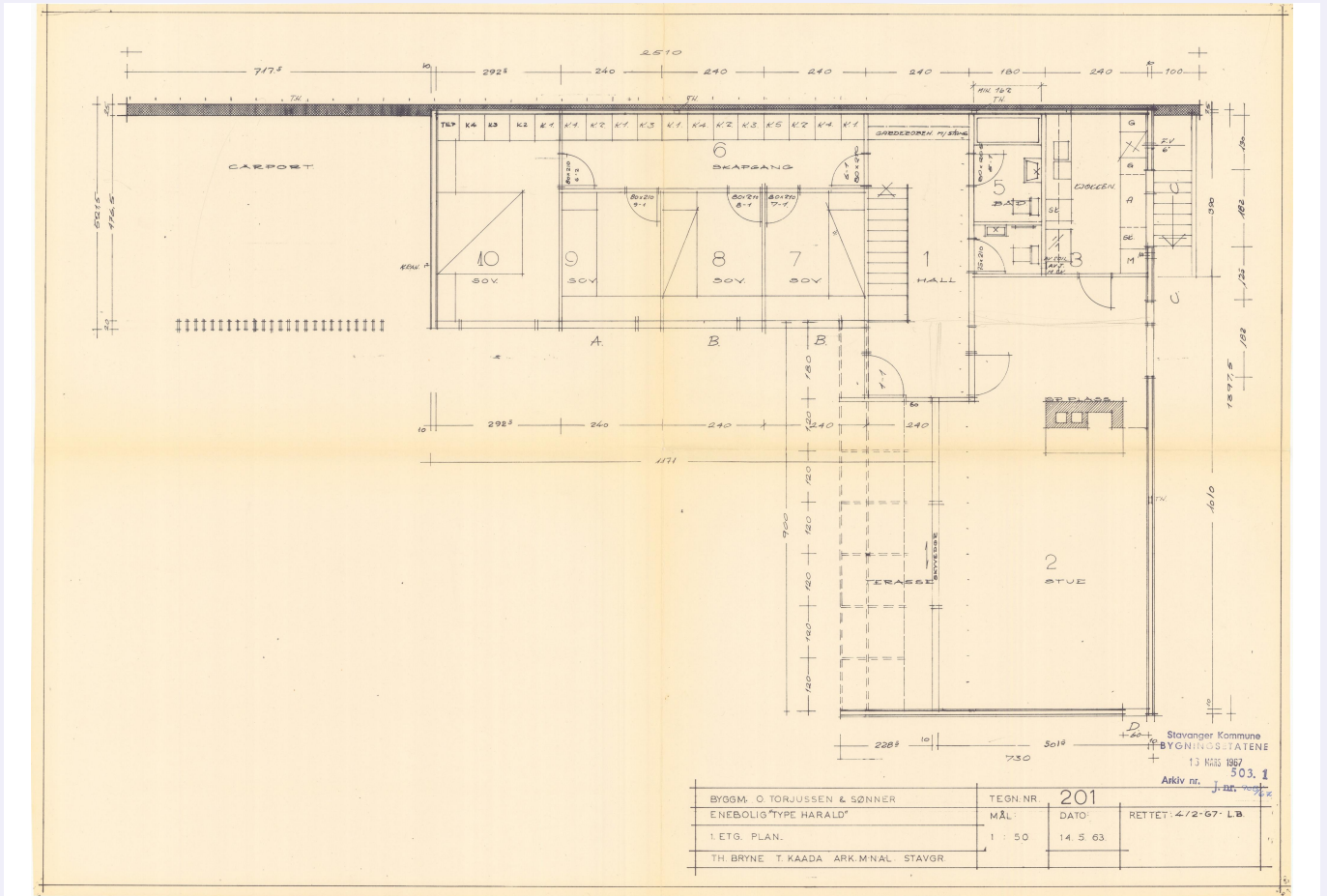
Med hilsen

Børge Kallesten
seksjonssjef

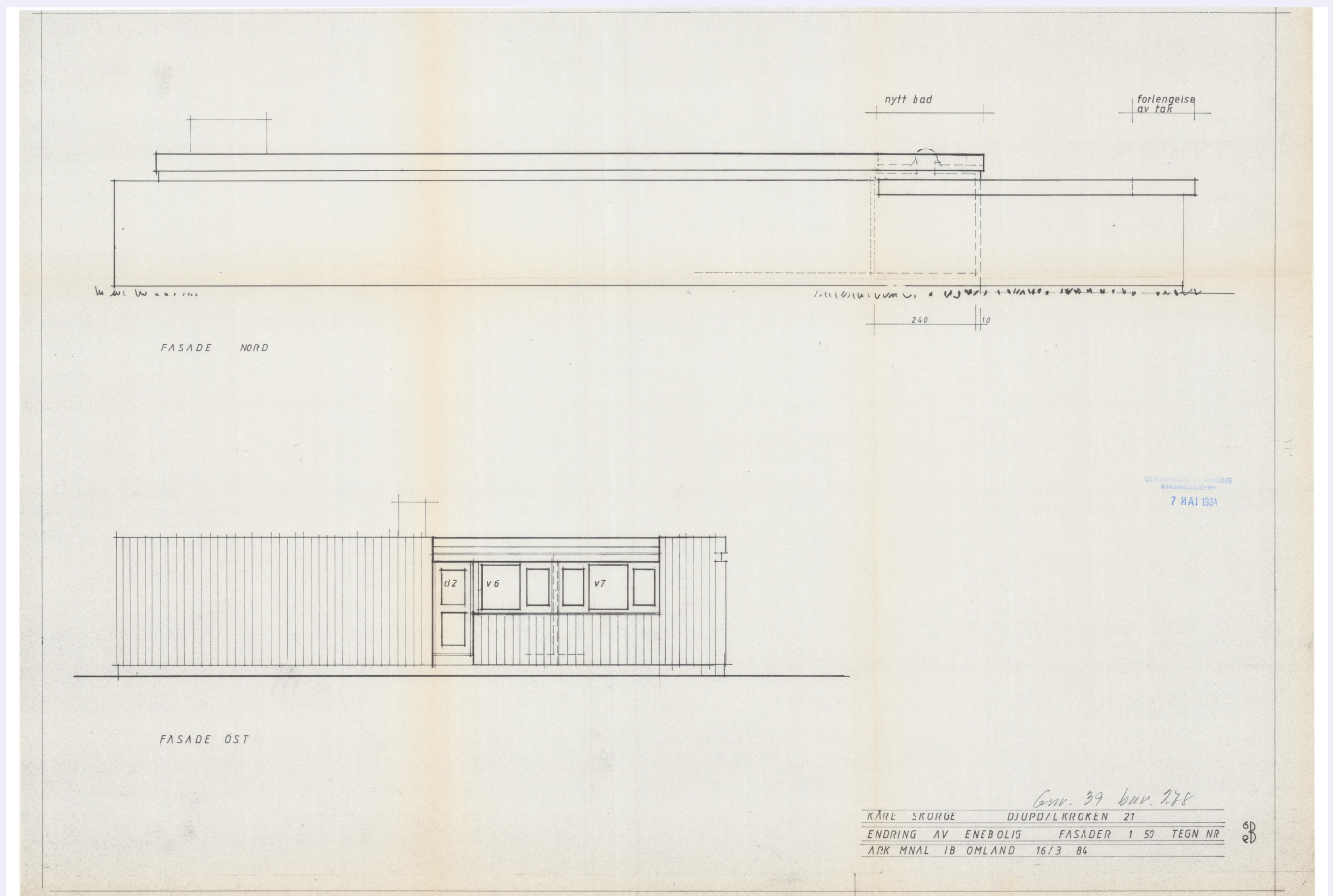
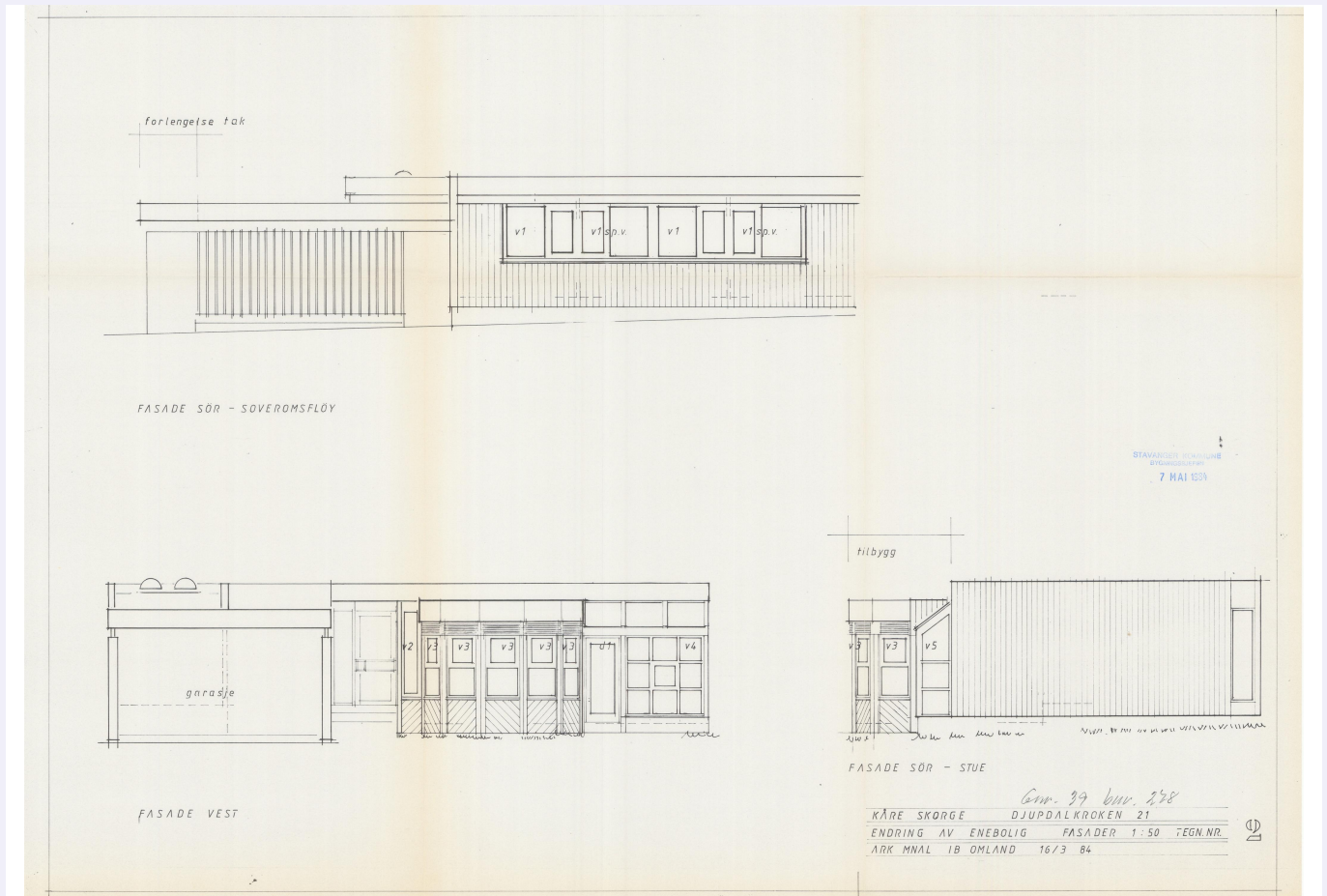
Anna Gretchen Sutherland Berthelsen
rådgiver
Byggesak

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen underskrifter

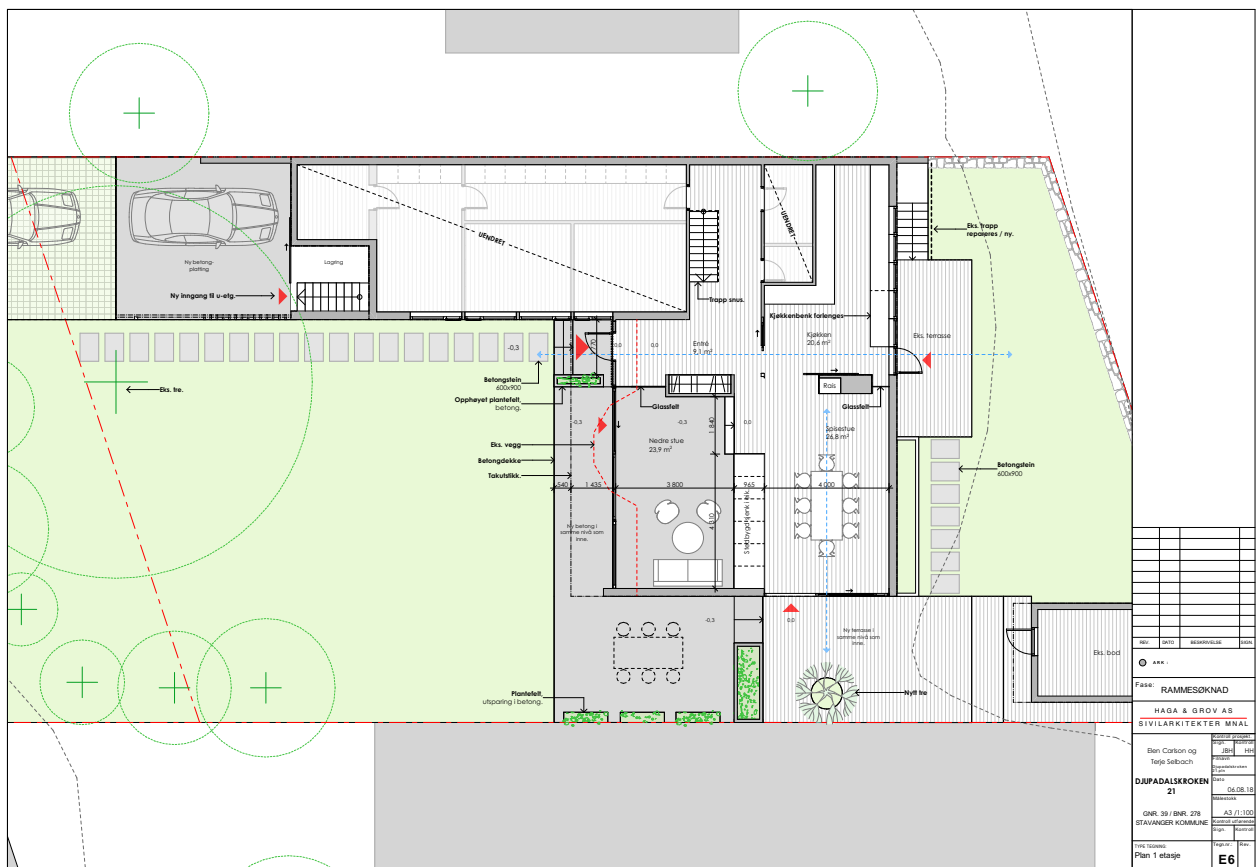
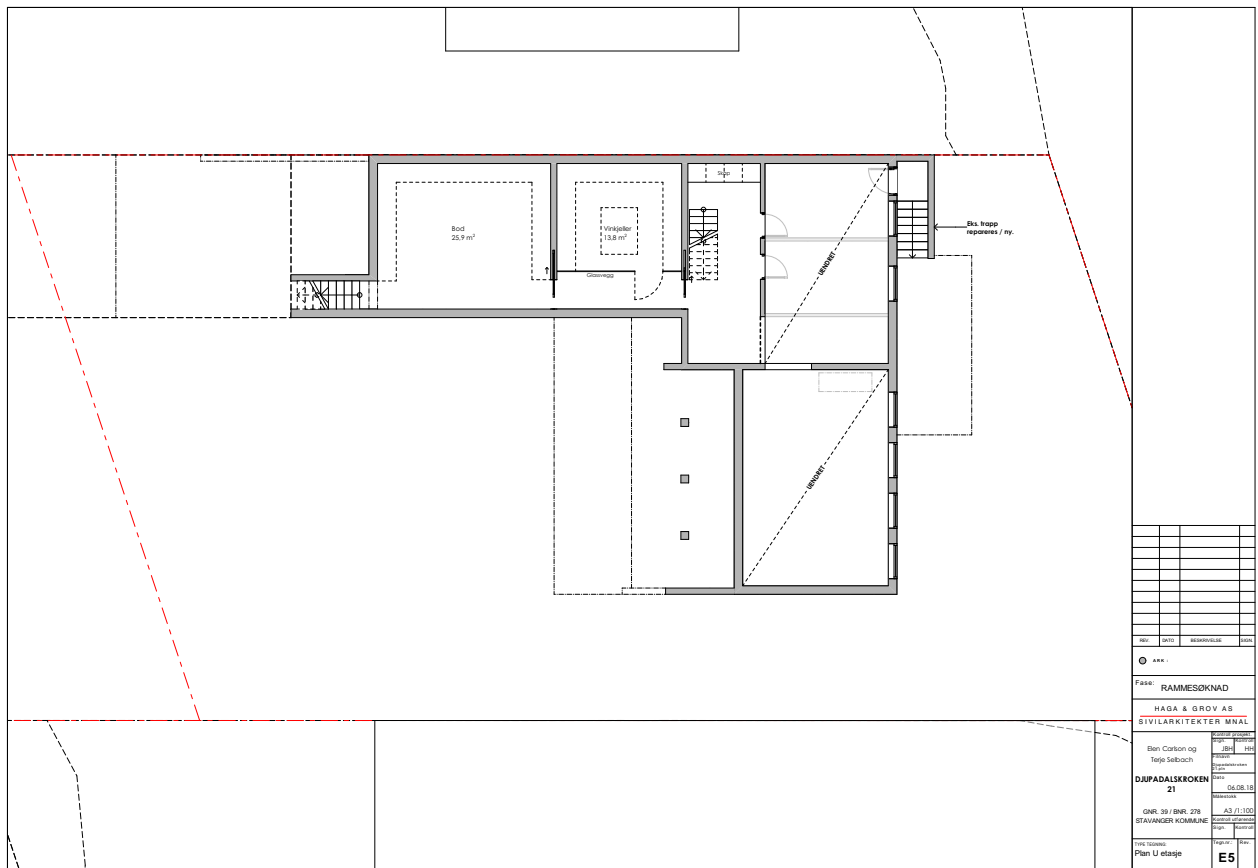
Vedlegg: Kommunalinformasjon



Vedlegg: Kommunalinformasjon



Vedlegg: Kommunalinformasjon



Den 7019/70 dj. 38-70

S k j ø t e .

++++++

Undertegnede Haakon Torjussen, født 24.1.1927,
skjøter og overdrar herved til

Werner Pedersen, født 8.7.1936,
min eiendom

gnr. 39 brnr. 278 i Hafrsfjord Terrasse
i Stavanger for kr. 14.660,- fjortentusensekshundre
seksti kroner - som er ordnet på omforenet måte.

Brnr. 279 har rett til vedlikehold av vann-
og kloakkledningene over nærværende eiendom.

Stavanger, den 3.august 1970.

Haakon Torjussen

Jeg bekrefter at Haakon Torjussen har under-
tegnet skjøtet i mitt nærvær og at han er over 21 år.

Stavanger, den 3. august 1970.

ADVOKAT
SOPHUS SMEDSVIG
Stavanger

Sophus Smedsvig
advokat

Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen

Vi er glade for å kunne tilby deg Boligeierfordelen – en unik fordel som gir deg 20 prosent rabatt på boligforsikring det første året, når du har kjøpt bolig gjennom EiendomsMegler 1



Hvorfor velge Boligeierfordelen?

- **20 prosent rabatt på forsikringen** det første året, når du kjøper bolig gjennom EiendomsMegler 1. Rabatten gjelder din nye bolig og er uavhengig av hvilken dekning du velger på boligforsikringen din. Etter 12 måneder fornyer vi forsikringen til ordinær pris, men du beholder samle- og bankrabatten.
- **Full trygghet fra dag én fordi** forsikringen din dekker alt fra skader på hus og innbo, til uforutsette hendelser som vannlekkasjer, tyveri og naturskader.
- **Beskyttelse av eiendelene dine under flytting** slik at du får dekket kostnader knyttet til eventuelle skader eller tap som kan oppstå i flytteprosessen.
- **Rask oppfølging** fra rådgiver i SpareBank 1 som tar kontakt med deg innen tre virkedager etter at du har fylt ut oppgjørsskjemaet. Rådgiveren sørger for at boligen din blir forsikret med den beste dekningen til den beste prisen, og at korrekt rabatt er lagt inn.

Hvordan komme i gang?

1. Velg **"kontakt meg!"** i oppgjørsskjemaet du fyller ut etter at du har kjøpt boligen.
2. En rådgiver fra SpareBank 1 kontakter deg for å sette opp en forsikringsavtale.
3. Med forsikringen på plass, har du forsikring med 20 prosent rabatt det første året.

Vi er her for å hjelpe deg

Vi i SpareBank 1 er opptatt av at hver bolig og hver kunde er unik. Derfor tar vi oss tid til å gå gjennom forsikringsbehovene dine. Etter en kort samtale med oss, kan du føle deg trygg på at du har den dekningen som er best for deg og det nye hjemmet ditt.

DJUPADALSKROKEN 21

Nabolaget Søre Sunde/Olafshagen - vurdert av 105 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



OFFENTLIG TRANSPORT

Bråde	6 min
Linje 2, 3, 37, X76, N84	0.4 km
Stavanger stasjon	12 min
Linje F5, L5	7 km
Stavanger Sola	18 min

SKOLER

Sunde skole (1-7 kl.)	19 min
407 elever, 23 klasser	1.3 km
International School Of Stavanger (1-10 ...)	20 min
348 elever, 26 klasser	1.5 km
Hafrsfjord skole (1-7 kl.)	26 min
321 elever, 20 klasser	1.9 km
Revheim skole (8-10 kl.)	10 min
285 elever, 24 klasser	0.7 km
The International School of Stavanger	20 min
255 elever	1.5 km
St. Svithun videregående skole	8 min
616 elever, 22 klasser	4.5 km



«Oppvokst her i trygge omgivelser. Vil gjerne etablere min egen familie her i fremtiden.»

Sitat fra en lokalkjent



OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 91/100



KVALITET PÅ SKOLENE

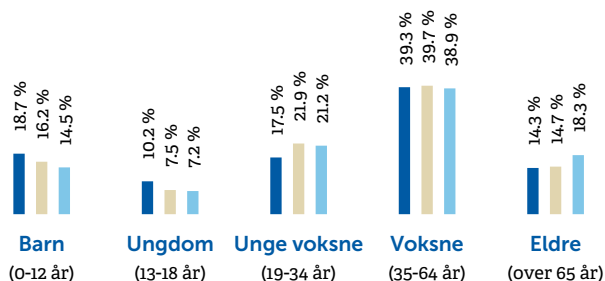
Veldig bra 79/100



NABOSKAPET

Godt vennskap 74/100

ALDERSFORDELING



Område

Søre Sunde/Olafshagen	1 790
Stavanger/Sandnes	229 178
Norge	5 425 412

Personer

Søre Sunde/Olafshagen	1 790
Stavanger/Sandnes	229 178
Norge	5 425 412

Husholdninger

Søre Sunde/Olafshagen	663
Stavanger/Sandnes	103 563
Norge	2 654 586



BARNEHAGER

Bråde barnehage (1-5 år)	5 min
82 barn	0.4 km
Sunde barnehage (1-5 år)	14 min
51 barn	1 km
Malthaug barnehage (1-5 år)	15 min
28 barn	1.1 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Sunde	5 min
Coop Extra Madla	21 min
Post i butikk, PostNord	1.6 km

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

-  1. Egen bil
-  2. Buss

 **STØYNIVÅET**
Lite støynivå 94/100

 **TURMULIGHETENE**
Nærhet til skog og mark 88/100

 **GATEPARKERING**
Lett 87/100

SPORT

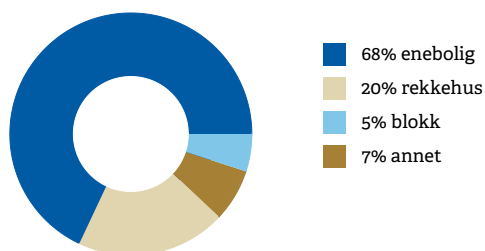
 **Revheim skole** **6 min** 
Aktivitetshall, ballspill, fotball, frii... 0.5 km

 **Revheimbanen kunstgressbane** **6 min** 
Fotball 0.5 km

 **SATS Madla** **9 min** 

 **MOVA Tjensvoll** **9 min** 

BOLIGMASSE



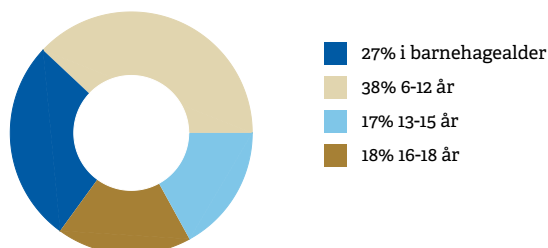
” «Rolig, fint og barnevennlig»
Sitat fra en lokalkjent

VARER/TJENESTER

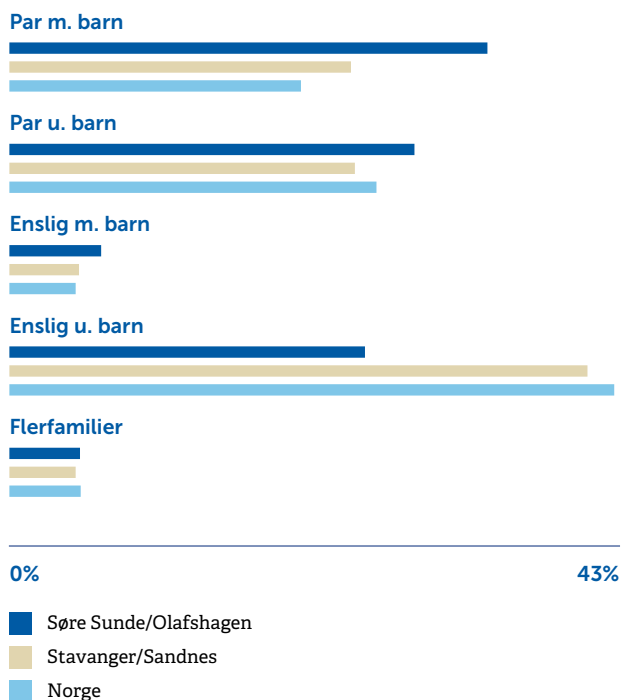
 **AMFI Madla** **9 min** 

 **Apotek 1 Madla** **7 min** 

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)

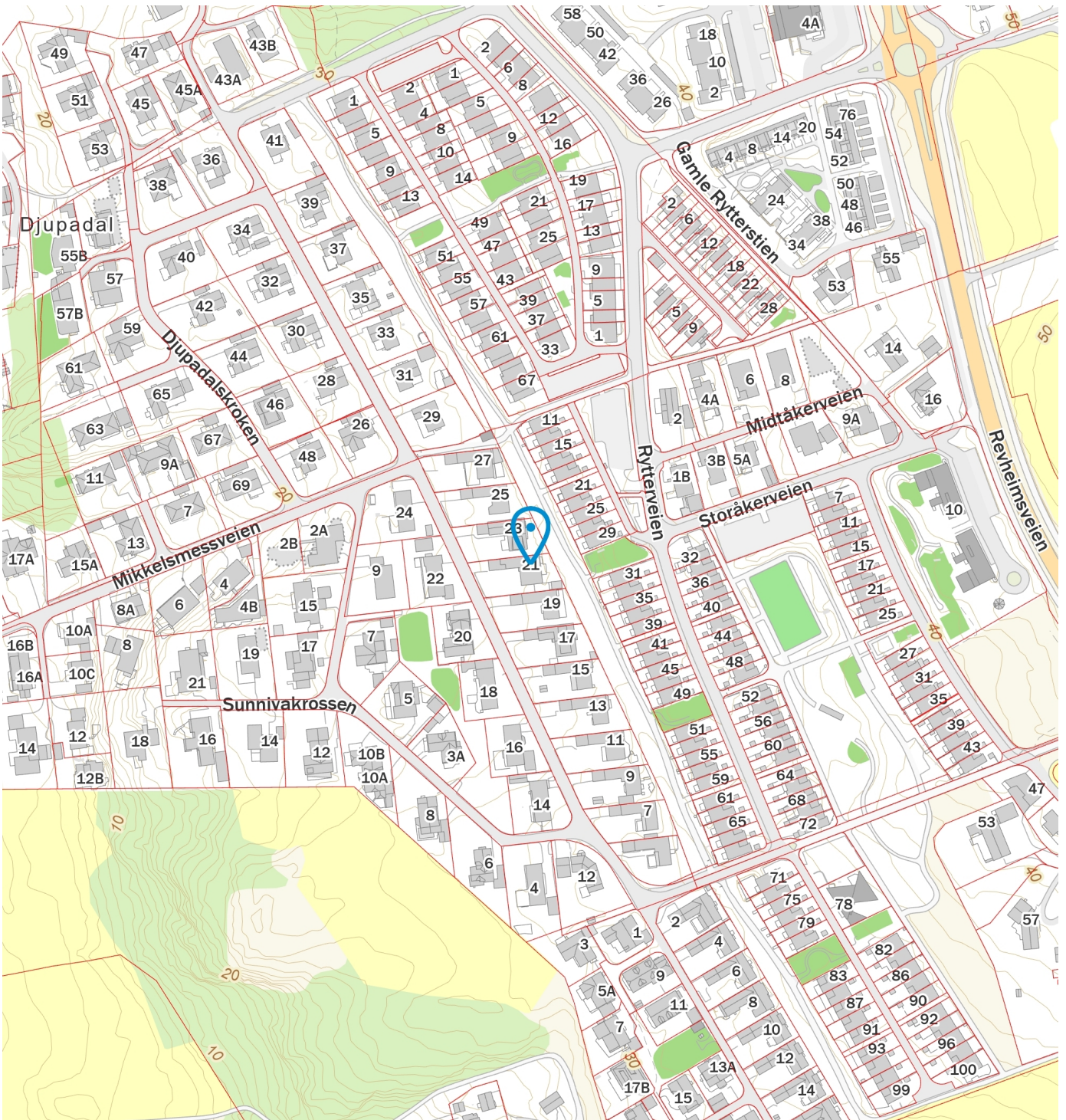


FAMILIESAMMENSETNING



SIVILSTAND

		Norge
Gift	38%	33%
Ikke gift	51%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%





SpareBank 1 Sør-Norge gir deg:

- Personlig rådgivning
- Gode betingelser på lån
- Komplette forsikringstjenester
- Full oversikt over økonomien



www.sparebank1.no



+ (47) 915 02 002

Ta kontakt med oss i dag!



Start din
lånesøknad
ved å skanne
QR-koden!

SpareBank 
SØR-NORGE

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet: **Kr 7 200**

Selveierleilighet/rekkehus: **Kr 11 000**

Ene-/tomannsbolig, tomt: **Kr 15 700**

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

Boligkjøperforsikring PLUS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. PLUSdekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 100/5 000/5 200 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUS.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside,
telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no



Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.

Tilbehør og løsøre

I henhold til Avhendingslova § 3-4 skal eiendommen 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. avhendingsloven § 3-5. Partene kan imidlertid fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Veiledende liste over hva som følger eiendommen dersom ikke annet er avtalt eller fremgår av salgsoppgaven.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/en/ dekode/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende medfølger.
7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. AVTREKKSIVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte «spotlights», oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
14. POSTKASSE medfølger.
15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/ jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgress-klipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL ELBIL 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 el. Låses boder, uthus el. 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.

Oppdragsnr: 2205250054 / Kjetil Helland, tlf. 993 55 219
Djupadalskroken 21, 4046 Hafrsfjord
Gnr. 39, bnr. 278 i Stavanger kommune

Bud stort kr.: _____

(I tillegg kommer omkostninger iht. salgsoppgaven. Evt. andel fellesgjeld kommer i tillegg til budet).

Eventuelle forbehold: _____

Ønsket overtagelsesdato: _____ / _____

Akseptfrist: _____ / _____

kl.: _____

Finansieringsplan

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Egenkapital i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Hvor kommer egenkapitalen fra?: _____

(salg av bolig, BSU, bankinnskudd, oppsparte midler)

Jeg/vi ønsker finansieringstilbud fra SpareBank 1: Ja Nei

Jeg/vi ønsker verdivurdering fra EiendomsMegler 1 Ja Nei

Jeg gir bud som: Forbruker Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap)

Forbruker: Med forbruker menes en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap): Der kjøper er en privatperson kan man likevel anses for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet. Dette kan for eksempel være der en privatperson kjøper bolig for utleie/salg, og driver med dette i et slikt omfang at virksomheten blir ansett for å være næringsvirksomhet. Dersom du representerer en juridisk person (selskap) som skal stå som kjøper av eiendommen skal dette alternativet velges. Dersom du er i tvil om du anses som forbruker eller for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet bes det om at du tar kontakt med megler på oppdraget.

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg, samt å ha besøkt eiendommen.

Budet er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgaven. Undertegnede er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning.

Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre i forbindelse med endring/inngivelse av bud og/eller vilkår.

EiendomsMegler 1 anbefaler bruk av Gi Bud-funksjonen som er tilgjengelig på eiendomsmegler1.no og Finn.no. Alternativt kan budskjema printes, fylles ut, signeres, leveres vårt kontor, eller skannes og sendes pr. e-post til megler eller meglerkontor. Vi anbefaler at budet sendes kryptert hvis det sendes pr. e-post. Uavhengig av forsendelsesmetode må du ringe megler og forsikre deg om at budet er mottatt.

Budgiver 1

Navn: _____

Fødselsnr.: _____

Tlf.: _____ Mobil: _____

E-post: _____

Adresse: _____

Postadr.: _____

Sted/Dato: _____

Underskrift: _____

Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Budgiver 2

Navn: _____

Fødselsnr.: _____

Tlf.: _____ Mobil: _____

E-post: _____

Adresse: _____

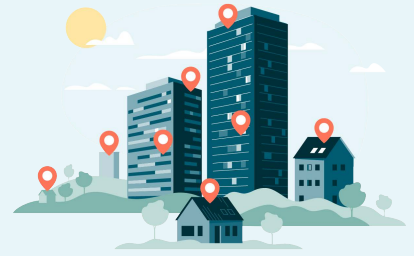
Postadr.: _____

Sted/Dato: _____

Underskrift: _____

Budgiver 2: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

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 MiniID.

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

Oppdragsnr: 2205250054
Salgsoppgaven er sist oppdatert 05.09.2025

Kjetil Helland
Eiendomsmegler

993 55 219
kjetil.helland@em1sr.no

EiendomsMegler 1 Madla
Madlakrossen 7, 4042 HAFRSFJORD

eiendomsmegler1.no