



Velkommen til

Håvollveien 12  
4017 Stavanger

EiendomsMegler **1**



Velkommen til  
Håvollveien 12  
4017 Stavanger

# Innholdsrik, velholdt og kjekk enebolig med stor, solrik tomt på 1223 m<sup>2</sup> - Utsikt - Ettertraktet beliggenhet

Dette er boligen for deg som verdsetter en nydelig tomt i rolige, barnevennlige omgivelser. Eneboligen byr på sjarmen av et eldre hjem med solide konstruksjoner og potensiale til å bli et drømmehus gjennom modernisering etter eget ønske og behov. Tak og undertak nytt i 2017. Varmtvannsbereder fra 2017. Pent kjøkken fra 2018. Modernisert sikringsskap med aut. sikringer.

Boligen er innholdsrik og har en god planløsning over to større plan.

1. etasje: Entré, hall/trapperom, kjøkken, stue, 3 soverom, og bad.

Kjeller: Trapperom, toalettrom, kjellerstue, kjellerrom, 2 boder, og vaskerom.

- Meget ettertraktet og barnevennlig beliggenhet
- Stor, pent opparbeidet tomt på 1223 m<sup>2</sup>
- Gode solforhold og fin utsikt
- En eier siden det ble bygget

## Nøkkelinformasjon

|                      |    |                                                                                       |
|----------------------|----|---------------------------------------------------------------------------------------|
| Prisantydning        | kr | 8 500 000                                                                             |
| Omkostninger*        | kr | 213 590                                                                               |
| Totalpris inkl. omk. | kr | 8 713 590                                                                             |
| BRA/BRA-I            |    | 194/194 m <sup>2</sup>                                                                |
| Ant. sov.            |    | 3                                                                                     |
| Tomteareal           |    | ca. 1 223 m <sup>2</sup>                                                              |
| Eiendomstype         |    | Enebolig                                                                              |
| Eierform             |    | Eiet                                                                                  |
| Byggeår              |    | 1965                                                                                  |
| 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 | 8 500 000 |
| Omkostninger*        | kr | 213 590   |
| Totalpris inkl. omk. | kr | 8 713 590 |

## \*Omkostninger

Dok.avg. til staten, 2,5%: kr 212 500  
Tinglysning av hjemmelsdok.: kr 545  
Tinglysning av pantedok.: kr 545

Sum omkostninger: kr 213 590

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

Boligkjøperforsikring kr 16 400 – 19 200 (valgfritt tillegg)

## Offentlige/Kommunale avgifter

Kommunale avgifter: kr 17 400 pr. år for 2025.

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

## Registerbetegnelse

Gnr. 18, bnr. 307 i Stavanger kommune. (Ideell andel 1/1.)

## Areal

Enebolig:

BRA-i: 194 m<sup>2</sup>

BRA total: 194 m<sup>2</sup>

Kjeller

BRA-i: 96 m<sup>2</sup>.

1. etasje

BRA-i: 98 m<sup>2</sup>.

TBA: 10 m<sup>2</sup>.

Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig 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**

Parkering i garasje samt på egen grunn

**Tomt**

Tomteareal er 1 223 m<sup>2</sup> på eiet tomt.

**Tomtebeskrivelse**

Eiertomt på 1 223 m<sup>2</sup>.

Stor, pent opparbeidet tomt med plen, bed og diverse beplantning. Sørvendt med gode solforhold.

**Byggeår**

Ca. 1965 i følge Stavanger kommune.

**Innhold**

1. etasje

BRA-i: Gang, stue, spisestue, kjøkken, 3 soverom, toalett (tidligere bad), og bod med kjøkkenbenk. Underetasje\*

BRA-i: Entré, hall, stue, bad, vaskerom, toalettrom, gang, kjellerrom, kott, og garasje

Kjelleren er innredet (Kjellerstue er registrert som hobbyrom og bad er registrert som brensel) og omgjort uten byggemelding til kommunen og uten at nødvendig godkjennelse er gitt. Det er derfor ikke foretatt noen offentlig kontroll av byggearbeidene. Eiendommen selges slik den fremstår og selger påtar seg ikke ansvar for å byggemelde eller få godkjent omgjøringen nå i ettertid. Fra kommunen kan det komme reaksjoner overfor eier, ved f. eks krav om tilbakeføring eller krav om omsøking, illeggelse av overtredelsesgebyr mv. Kommunen kan kreve at dagens forskrifter og lovverk legges til grunn ved omsøking, disse setter bl. annet krav til takhøyde, lysflate, ventilasjon, rømningsvei, brannsikring, størrelse på uteareal, antall parkeringsplasser mv. Uavhengig av reaksjonsform fra kommunen, blir dette kjøpers ansvar og risiko siden boligen selges slik den fremstår. Arealet i kjelleren er målbart selv om det ikke er godkjent til varig opphold.

**Standard**

Boligen er opprinnelig bygget i 1965, senere påbygget i 1974 og fremstår som velholdt og med gode, familievennlige løsninger. Tak og undertak nytt i 2017. Varmtvannsbereder fra 2017. Pent

kjøkken fra 2018. Modernisert sikringsskap med aut. sikringer. Boligen fremstår ellers i eldre stand hvor modernisering etter eget ønske og behov kan påregnes.

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

Innvendig > Rom Under Terreng

Våtrom > U.etg. > Bad > Overflater Gulv

Spesialrom > U.etg. > Toalettrom > Overflater og konstruksjon

#### TG2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Veggkonstruksjon

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

Utvendig > Vinduer - 2

Utvendig > Dører - 2

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Innvendig > Pipe og ildsted

Innvendig > Innvendige trapper

Innvendig > Andre innvendige forhold

Tekniske installasjoner > Vannledninger

Tekniske installasjoner > Avløpsrør

Tekniske installasjoner > Varmesentral

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering

Tomteforhold > Terrengforhold

Våtrom > U.etg. > Bad > Overflater vegger og himling

Våtrom > U.etg. > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

Våtrom > U.etg. > Vaskerom > Overflater vegger og himling

Våtrom > U.etg. > Vaskerom > Overflater Gulv

Våtrom > U.etg. > Vaskerom > Ventilasjon

Spesialrom > 1.etg. > Toalettrom (tidligere bad) > Overflater og konstruksjon

#### **Beliggenhet**

Håvollveien på Kristianslyst er et attraktivt boligområde i Stavanger kommune, kjent for sin nærhet til Vannassen og Sørmarka, som tilbyr naturskjønne omgivelser samtidig som det ligger innen kort avstand til Stavanger sentrum. Dette gjør området ideelt for dem som ønsker å kombinere enkel tilgang til byens fasiliteter med fredelige, grønne omgivelser.

**Boligtilbud:** Området rundt Håvollveien er velutrustet og består for det meste av eneboliger og familieboliger. Mange av boligene kommer med velholdte hager og ligger langs pene beplantede gater, noe som gir et innbydende nærmiljø.

**Fasiliteter:** Nabolaget har et godt utvalg av lokale fasiliteter, inkludert dagligvarebutikker, skoler, barnehager og helsetjenester. I tillegg er det mange fritidsmuligheter, både med idrettsanlegg i nærheten og Sørmarka som inviterer til utendørsaktiviteter hele året, som turer og sykling.

Gode transportforbindelser, med jevnlig bussavganger til Stavanger sentrum og andre nærliggende områder. Det er også enkel tilgang til større veiforbindelser for dem som pendler med bil, slik at man kan nå andre deler av regionen uten problemer.

Samlet sett er dette et ettertraktet område for dem som søker et sted med både bylivets bekvemmeligheter og naturens ro, hvor et bredt utvalg av boliger og tjenester gir et

komfortabelt og praktisk liv.

#### **Adkomst**

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

#### **Byggemåte**

Grunnmur: Støpt grunnmur med tresnitt innvendig.

Yttervegger: Bindingsverksvegger kledd med trekledning.

Etasjeskiller: Trebjelkelag.

Tak: Saltak tekket med glassert teglstein.

Beskrivelse av byggemåte er hentet fra eiendommens tilstandsrapport.

#### **Brukstillatelse / Ferdigattest**

Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for opprinnelig bolig. Megler har på vanlig vis forespurt kommunen om bygningstegninger. Kommunen har i sine arkiver ikke funnet attester eller bygningstegninger for opprinnelig bolig. Dette er ikke unormalt for boliger i gamle Hetland kommune.

Attester, tillatelser og tegningsmaterieell på opprinnelig bolig er imidlertid mottatt fra selger, dvs. byggetillatelse og stemplede tegninger.

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/er også mottatt fra selger ferdigattest og godkjente tegninger for tilbygg fra 1974.

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

#### **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**

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

Informasjon strømforbruk: I følge egenerklæring datert 26.01.2026 har selger på det nåværende tidspunkt ikke tegnet fastprisavtalen "Norgespris" for denne eiendommen. Det gjøres oppmerksom på at selger har anledning til å tegne Norgespris når som helst i salgsperioden.

Norgespris er en fastprisavtale for strøm vedtatt av Stortinget, med virkning fra 1. oktober 2025.

Dersom selger tegner Norgespris for denne eiendommen før overdragelse, vil avtalen følge eiendommen og automatisk overtas av ny eier eller leietaker ved eierskiftet. Avtalen har bindingstid som gjelder ut 2026.

#### **Info energiklasse**

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

#### **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.



**Radon**

Det er ikke utført radonmåling og det er heller ikke krav til dette. Kjøper overtar eiendommen slik og er selv ansvarlig for å utføre eventuelle tiltak. For mer informasjon vedrørende radon se [www.dsa.no](http://www.dsa.no).

**Regulering**

Eiendommen ligger i et område regulert til bolig.

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, friskt 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 vei, 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.

**Skattemessig formuesverdi**

Det gjøres oppmerksom på at Skatteetaten har innført en ny beregningsmodell for fastsettelse av formuesverdi fra og med inntektsåret 2026. Den endelige formuesverdien kan derfor avvike fra, og potensielt øke betydelig i forhold til den formuesverdien som oppgis her.

Primærverdi: Kr 1 521 141 for 2024.

Sekundærverdi: Kr 6 084 563 for 2024.

Formuesverdien er innhentet fra Skatteetaten/Altinn.

Formuesverdien er opplyst av selger.

Formuesverdien er oppgitt av Skatteetaten.

Det gjøres oppmerksom på at Skatteetaten har innført en ny beregningsmodell for fastsettelse av formuesverdi fra og med inntektsåret 2026. Den endelige formuesverdien kan derfor avvike fra, og potensielt øke betydelig i forhold til den formuesverdien som oppgis her.

# 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

Megler kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn klokken 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning, dersom selger er forbruker. Det kan hende at fristene for å akseptere bud blir kortere etter hvert som det kommer inn nye bud. Det er budgiver som setter fristen for når et bud må være akseptert og denne fristen er absolutt. Det betyr at selger må akseptere budet og kjøper må ha mottatt aksepten innen fristens utløp. Dersom du legger inn bud tett opp mot akseptfristen, er det en reell fare for at eiendommen blir solgt før budet når frem til megler.

Husk å ringe til megler etter du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt av megler. Megler tar ikke ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet, eller andre tekniske feil.

Alle bud og budforhøyelser med eventuelle forbehold, opplysning om finansiering og ønsket overtakelse, skal sendes skriftlig til megler.

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

Megler skal sende skriftlig varsel om bud og budforhøyelser, som kan formidles, til budgiver, selger og interessenter. Når et bud aksepteres, skal megler sende skriftlig beskjed om det til både budgiver og selger.

Megler skal kontrollere budgivers finansiering før handel inngås. Dersom slik kontroll ikke lar seg gjennomføre, skal selger motta skriftlig informasjon om dette, og mulige konsekvenser. Dersom megler ikke får kontrollert budgivers finansiering, kan det derfor medføre at en annen budgiver – også en med lavere bud – anbefales overfor selger.

For å legge inn bud kan du enkelt legge inn bud via EiendomsMegler 1s «gi bud»-knapp i nettannonsen, eller benytte budskjema, elektronisk budgivning, skannet budskjema sendt på e-post eller annen godkjent skriftlig metode.

Skal du legge inn bud må du legitimere deg med kopi av legitimasjon og signatur. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt dersom budgiver benytter e-signatur, for eksempel BankID.

Ta en prat med megler om hvordan du legger inn bud.

### **Overtakelse**

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

### **Eier**

Synnøve Wiull

### **Dødsbo**

Det gjøres spesielt oppmerksom på at dette er salg av eiendom for et dødsbo. Ingen av arvingene har bebodd eiendommen i nyere tid og har derfor ikke kjennskap til eventuelle feil eller mangler utover det som fremkommer av salgsmateriell.

Så lenge arvingenes kunnskap om eiendommen er begrenset, oppfordres kjøper til å foreta nødvendige undersøkelser.

Kjøper gjøres oppmerksom på at boligen ikke vil bli ytterligere rengjort/hovedrengjort i forbindelse med overtagelsen.

### **Heftelser**

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

1103/18/307:

15.03.1965 - Dokumentnr: 1667 - Bestemmelse om gjerde

15.03.1965 - Dokumentnr: 1667 - Erklæring/avtale

FORBUD MOT BEPLANTNING SOM FØRER TIL ULEMPE FOR TRAFIKK-OVERSIKTEN

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**

Det gjøres oppmerksom på at eiendommen/boligen ikke vil bli ryddet eller rengjort ytterligere, utover slik den fremstår på visning, før overtagelse.

Selger har ikke bebodd eiendommen, og er derfor ikke kjent med feil eller mangler utover det som fremkommer av salgsmaterialet. Da selgers kunnskap om eiendommen på denne måte er begrenset, oppfordres interessenter til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen.

### **Meglers vederlag og utlegg**

Provisjon\* 1,00% (forutsatt salgssum 85 000), kr 8 500 000

Grunnbokutskrift og tinglyste dokumenter, kr 360

Markedspakke, kr 21 900

Oppgjørshonorar\*, kr 9 900

Tilretteleggingshonorar, kr 12 900

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 138 205

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\*.

EiendomsMegler 1 har tilknytning til følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

Leverandører:

- Fremtind forsikring
- HELP forsikring
- Vend Marketplaces (Finn.no)
- Visma Meglerfront
- SpareBank 1 Sør-Norge

#### **Tilstandsrapport/Takst**

Rapport er avholdt av bygningssakkyndig Tor Arve Lea den 02.02.2026.

#### **Boligselgerforsikring**

Selger har ikke bodd på eiendommen og er derfor ikke kjent med feil eller mangler utover det som fremkommer av salgsmaterialet. Da selgers kunnskap om eiendommen på denne måte er begrenset, oppfordres kjøper til å foreta nødvendige undersøkelser. 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 bygningssakkyndig 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 eiendomsmegler eller en bygningssakkyndig 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 avtalte 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 hjemmelsoverføring 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, overtakelsesdato 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](mailto:kjetil.helland@em1sr.no)

EiendomsMegler 1 Madla

Madlakrossen 7

4042 HAFRSFJORD

Org. nr. 958427700

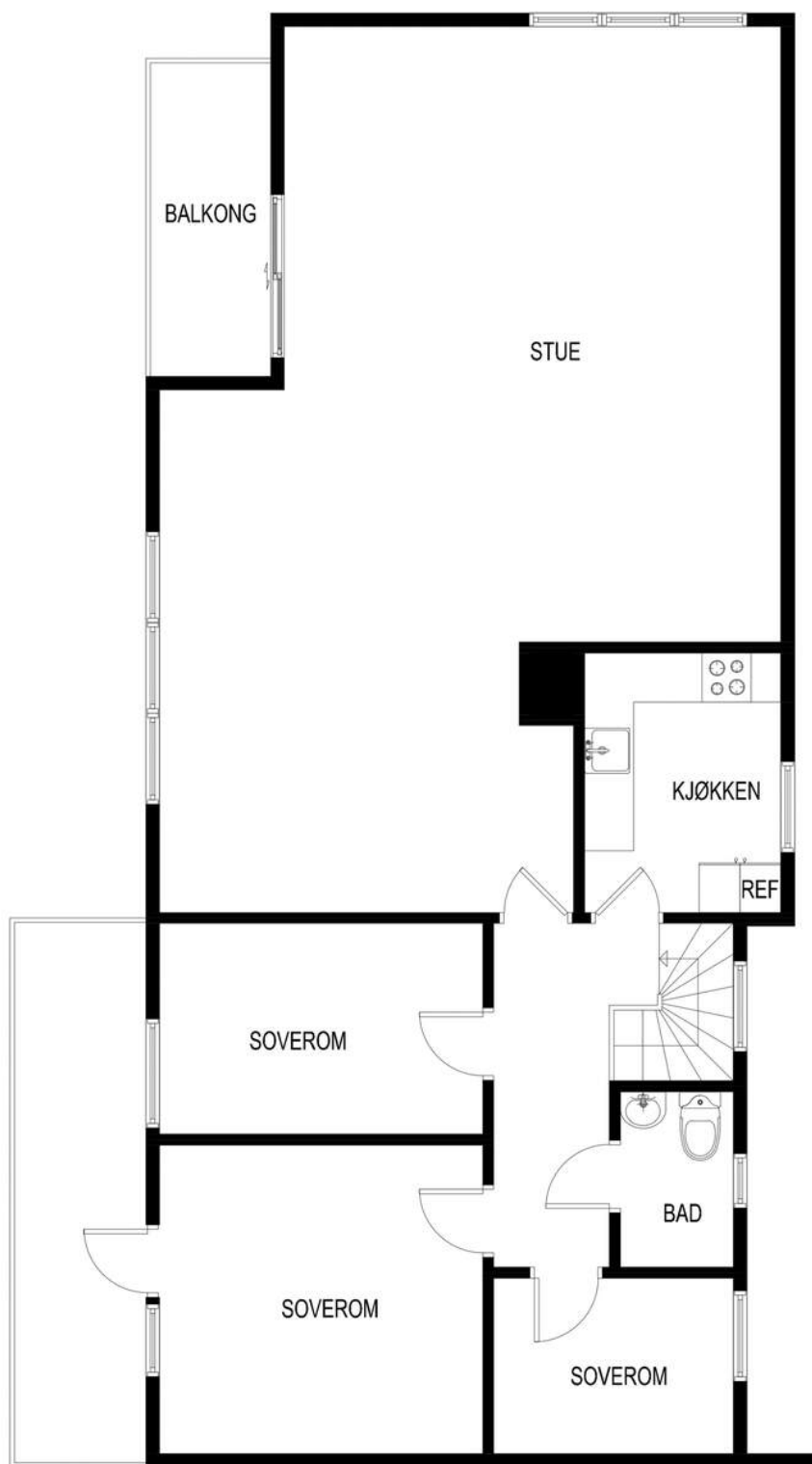
Opplysninger i salgsoppgaven er godkjent av selger.







# Plantegning



Plantegningene er laget slik boligen fremstod på tidspunkt for foto, men trenger ikke samsvare med hva rommene er godkjent som. Se salgsoppgave for mer info



**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.**



























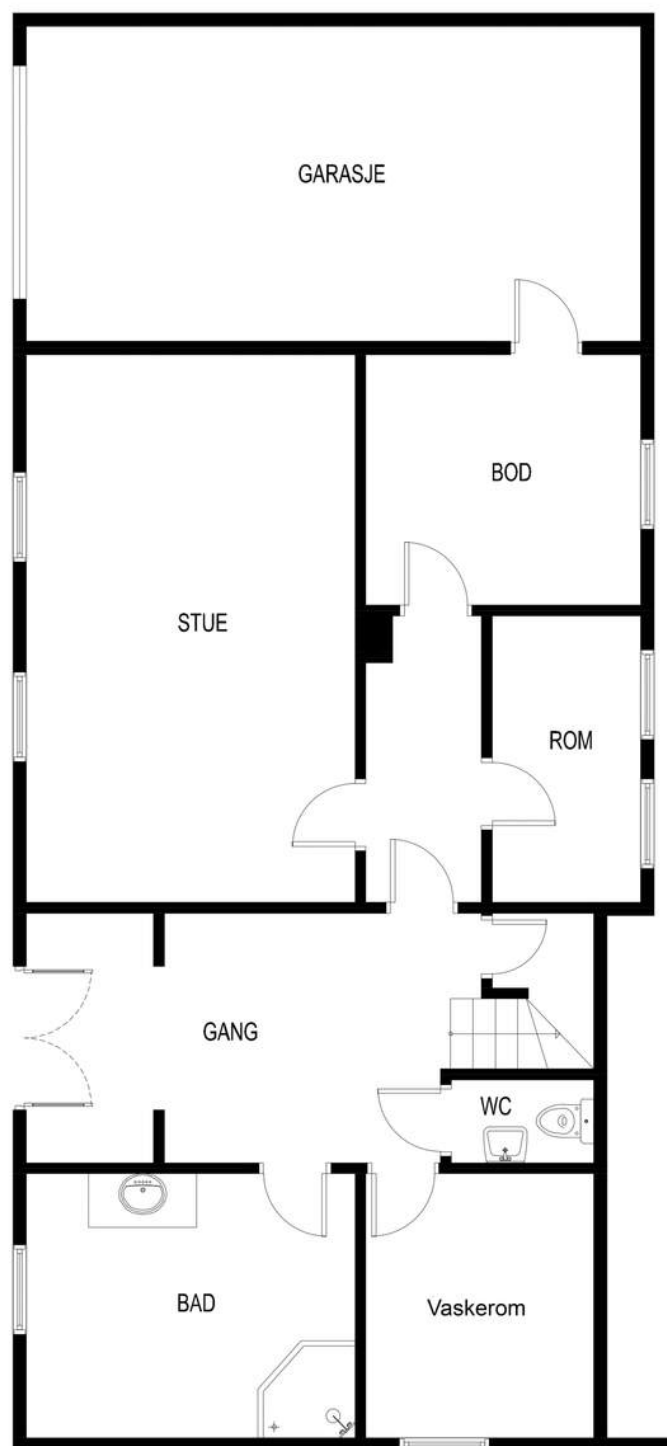












*Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse.*



































## 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

Synnøve Wiull

---

### Boligen

Håvollveien 12  
4017 Stavanger

1103-18/307/0/0

- ◆ Boligen selges som et dødsbo
- ◆ Selger har **ikke** kjennskap til eiendommen
- ◆ Boligen selges med fullmakt
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring





## Selger har ikke kjennskap til eiendommen

Selger har ikke kjennskap til eiendommen. Det kan dermed eksistere feil, skader eller andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst om i egenerklæringen. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen særlig grundig.

## Generelt

1. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ **Nei**

2. Tilleggscommentar

Dødsbo.  
Selger bolig etter min mors dødsfall.

Ingen negative forhold som jeg har kjennskap til.





### Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet 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 - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.



## Tilstandsrapport



Enebolig



Håvollveien 12 , 4017 STAVANGER



STAVANGER kommune



gnr. 18, bnr. 307

Sum areal alle bygg: BRA: 194 m<sup>2</sup> BRA-i: 194 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 27.01.2026

Rapportdato: 02.02.2026

Oppdragsnr.: 20158-1821

Referansenummer: WE7294

Autorisert foretak: Norsk Byggkontroll AS

Sertifisert Takstingeniør: Tor Arve Lea



Medlem av



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.

# Tilstandsrapport og energiattest

## Norsk Byggkontroll AS

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

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

Takstingeniør Tor Arve Lea er godkjent i følgende takstområder:

Tilstandsrapportering jf. forskrift av 1.1.2022 og Norsk Standard 3600.

Verdi og lånetakst.

Arealmåling jf. Norsk Standard 3940:2023.

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

Skaderapportering/takst.

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



Rapportansvarlig

Tor Arve Lea

lea@byggkontroll.com

907 47 523

Medlem av





Håvollveien 12, 4017 STAVANGER  
Gnr 18 - Bnr 307  
1103 STAVANGER

Norsk Byggkontroll AS  
Lyngnesstien 9  
4018 STAVANGER

## Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



### Hva er en tilstandsrapport?

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



### Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



### Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeregler

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

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi ([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 strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



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

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



#### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



#### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

### Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000



Håvollveien 12 , 4017 STAVANGER  
Gnr 18 - Bnr 307  
1103 STAVANGER

Norsk Byggkontroll AS  
Lyngnesstien 9  
4018 STAVANGER

## Beskrivelse av eiendommen

Byggemåte: 1965 (forbehold mot skjulte konstruksjoners oppbygging)

Grunnmur: Støpt grunnmur med tresnitt innvendig.

Yttervegger: Bindingsverksvegger kledd med trekledning.

Etasjeskiller: Trebjelkelag.

Tak: Saltak tekket med glassert teglstein..

Vinduer og utvendige dører: Isolerglass og enkel glass.

Godt bygget bolig ferdigstilt i 1965, senere jevnlig oppgradert og modernisert opp gjennom årene. Siste tiltak med ny takteking, renner og beslag i 2017, og balkongdør og vindu i 2018. Innvendig i normal stand med anmerkninger relatert til alder på originale bygningsdeler. For nærmere spesifiseringer, studer premisstekst og vurderinger av de enkelte bygningskomponentene utover i rapporten.

### Arealer

[Gå til side](#)

### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

### Lovlighet

[Gå til side](#)

### Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

Stavanger kommune: Det er ingen godkjente bygningstegninger på eiendommen i våre arkiver.

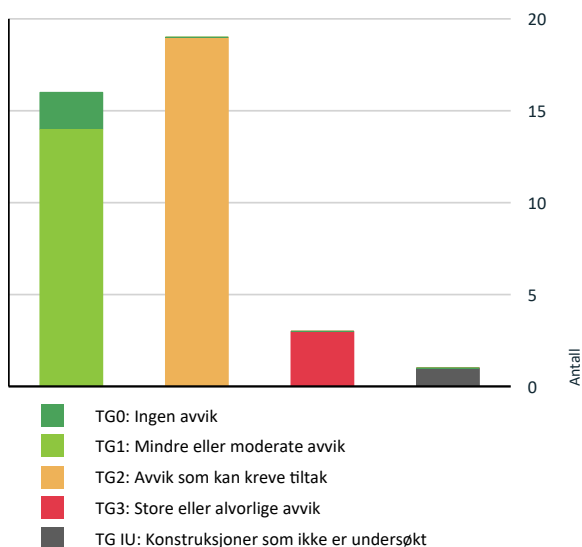
Stavanger kommune: Det er ingen midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester på eiendommen i våre arkiver.

Håvollveien 12, 4017 STAVANGER  
Gnr 18 - Bnr 307  
1103 STAVANGER

Norsk Byggkontroll AS  
Lyngnesstien 9  
4018 STAVANGER

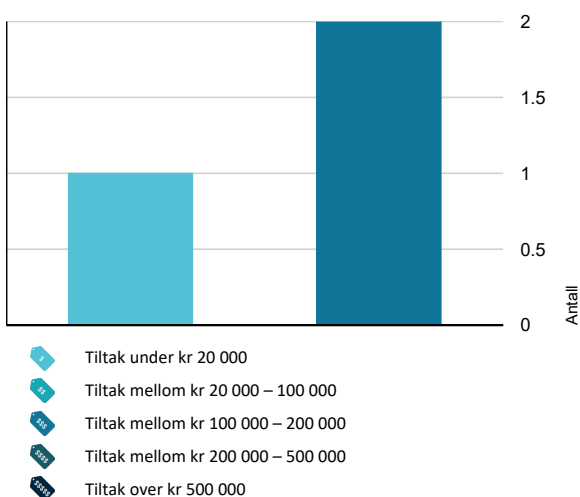
## Sammendrag av boligens tilstand

### Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

### Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

### Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tilstand (referanse) relateres til når bygningen-/bygningdelen ble tatt i bruk (1965). Forskriftens referanse er gjeldende forskrift gjeldende ved byggesøknadsdato. Bygget skal være bygget etter byggeforskriftene fra 1949, referanseforskrift.

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

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

Rapport for dette oppdraget er utarbeidet etter Norsk Standard 3600, Tabell A.1 og tillegg B, B2, C og C2, og forskrift av 1.1.2022.

Byggets alder tilsier at det ikke kan utelukkes borrebilleaktivitet i konstruksjoner, oftest før 1970.

### Oppsummering av avvik

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

### Enebolig

#### ! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



##### Innvendig > Rom Under Terreng

[Gå til side](#)

Det er påvist indikasjon på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.

Det er gjennom hulltaking påvist fuktnivå over 20 vekt% inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området.

Innredede rom under terreng har til orientering større risiko for skjulte feil og mangler enn øvrige etasjer, og at våtrom mot yttervegg er særlig utsatt.

Målt i treverk mellom panel og grunnmur avdekker verdier på 23,3 vekt%.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000**



##### Våtrom > U.etg. > Bad > Overflater Gulv

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Det registreres motfall til sluk som ut fra tabell i Norsk Standard 3600 generer tilstandsgraden 3.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000**



##### Spesialrom > U.etg. > Toalettrom > Overflater og konstruksjon

[Gå til side](#)

Toalettrom har ingen ventilering fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**



## Sammendrag av boligens tilstand

### ! TG 1U KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



**Våtrom > U.etg. > Vaskerom > Sanitærutstyr og innredning**

[Gå til side](#)

### ! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



**Utvendig > Veggkonstruksjon**

[Gå til side](#)

Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

I byggeår var det vanlig med 11 mm strø som lufting. I dag er det anbefalt med 30 eller 34 mm.



**Utvendig > Takkonstruksjon/Loft**

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Loftet er i normal stand jf. alder, konstruksjonen er intakt og uten svikt. Takkonstruksjonen tilfredstillende ikke dagens krav. Isolasjonen ligger i uorden.

Utskifting av isolasjon anbefales.



**Utvendig > Vinduer - 2**

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Vinduer eldre enn 2000 med påregnelig risiko for fremtidig punktering mellom glass.



**Utvendig > Dører - 2**

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Entredøren har delaminering i brystningspanelet, noe som erfaringsmessig er vanskelig å utbedre.

Skyvedøren fra 1988 fungerer etter intensjonen, men er 38 år gammel. Ved eventuell punktering av glass vil nye glass på mål være kostbare, slik at utskifting av hele døren kan være den mest praktiske løsningen på sikt.



**Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger**

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.

Overgang husvegg og balkonggulv er utført med kledning i kontakt med fliser. Det er av den grunn ikke mulig å vurdere hva slags membranoppbrett det er bak nedre kledningsbord.



**Innvendig > Pipe og ildsted**

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.



**Innvendig > Innvendige trapper**

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Åpninger i rekkverket samt høyden på rekkverket i 1. etasje er ikke i tråd med dagens krav. Det mangler også håndløper langs vegg.



**Innvendig > Andre innvendige forhold**

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Original innredning med slitasje i henhold til alder. Alder på hybelkjøkkendelen er ikke kjent.



**Tekniske installasjoner > Vannledninger**

[Gå til side](#)

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



**Tekniske installasjoner > Avløpsrør**

[Gå til side](#)

Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.

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

På loft er luftingen basert på Durgoverlør løsning (krav er lufting ført over tak). Selv om Durgoverlør er en preakseptert ytelse skal det angis med tilstandsgraden 2



**Tekniske installasjoner > Varmesentral**

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

Forventbar levetid på denne type produkter regnes som 12-15 år.



**Tomteforhold > Fuktsikring og drenering**

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.



**Tomteforhold > Terrengforhold**

[Gå til side](#)

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

Terrengen er generelt godt tilpasset boligen, men det anbefales terrengjusteringer mot kortveggen i retning nr. 14 for å bedre avrenningen og redusere risikoen for vannansamlinger.



**Våtrom > U.etg. > Bad > Overflater vegger og himling**

[Gå til side](#)

Håvollveien 12, 4017 STAVANGER  
Gnr 18 - Bnr 307  
1103 STAVANGER

Norsk Byggkontroll AS  
Lyngnesstien 9  
4018 STAVANGER

## Sammendrag av boligens tilstand

Det er påvist andre avvik:

Overflater på vegger i våtrommet tilfredsstiller ikke dagens krav til våtrom.

### ! Våtrom > U.etg. > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

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

### ! Våtrom > U.etg. > Vaskerom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Veggene er originale med murpuss utenpå tresonitt, og tilfredsstiller ikke dagens krav til våtrom.

### ! Våtrom > U.etg. > Vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Fall til sluk er mindre enn veiledningen til forskrift.

### ! Våtrom > U.etg. > Vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)

Rommet har kun naturlig ventilasjon.

### ! Spesialrom > 1.etg. > Toalettrom (tidligere bad) > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Det er sluk i rommet i tråd med standard for 1965.

## HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ! Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. [Gå til side](#)
- ! Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- ! Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- ! Det er mangler/skader på brannslukningsutstyr iht byggt teknisk forskrift på søknadstidspunktet. Dersom søknadstidspunktet er før 15. november 1984 må uansett reglene som da ble innført følges.
- ! Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- ! Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- ! Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.



# Tilstandsrapport og energiattest

Håvollveien 12, 4017 STAVANGER  
Gnr 18 - Bnr 307  
1103 STAVANGER

Norsk Byggkontroll AS  
Lyngnesstien 9  
4018 STAVANGER

## Tilstandsrapport

### ENEBOG



**Byggeår**  
1965

**Kommentar**  
Bygget er relatert til byggeforskrifter av 1949 (ny forskrift kom i 1969).

#### Anvendelse

#### Standard

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

#### Vedlikehold

Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.

#### Tilbygg / modernisering

|      | Tilbygg                 | Utvidet over garasjetak.        |
|------|-------------------------|---------------------------------|
| 2017 | Ny taktekkning          | Fagpersonell fra Byggmester Bob |
| 2013 | Port og sidedør garasje |                                 |
| 2018 | Kjøkken                 |                                 |

### UTVENDIG

#### ! TG 1 Taktekkning

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Tak med undertak ble skiftet i 2017 i regi av Byggmester Bob AS

Årstall: 2017 Kilde: Faktura e.l

#### ! TG 1 Nedløp og beslag

Takrenner og beslag på taket ble skiftet i 2017. Inngangsparti har takoverbygg (balkong), av den grunn er det ikke behov for snøfanger.

#### ! TG 2 Veggkonstruksjon

Undersøkelsen er gjennomført i henhold til kravene i § 2-11 i forskriften og punkt 16.2 i NS 3600. Kledningen vurderes å være i normal stand med hensyn til alder, men det er behov for vedlikehold på soleksponerte sider. Lufting bak kledningen er mindre enn det som er anbefalt etter dagens byggeskikk. I balkongområdet utenfor stuen registreres bord med defekter, samt kledning i kontakt med balkonggulvet.

#### Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

I byggeår var det vanlig med 11 mm strø som lufting. I dag er det anbefalt med 30 eller 34 mm.

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

Det bør etableres tilstrekkelig lufting bak kledningen, spesielt i nedre kant mot grunnmur, for å sikre god uttørring og redusere risiko for fuktskader og råte. Spredte råteskader i bordkledningen bør utbedres ved utskifting av skadet treverk for å opprettholde fasadens klimabeskyttelse og forhindre skade på konstruksjonen.

Bordkledning med svekkelser bør skiftes ut.



Kledning i balkongområde har kontakt med balkonggulv.



Lufting mellom kledning og grunnmur er mindre enn dagens krav.

#### ! TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekkning

Takkonstruksjonene er plassbygde takstoler fra byggeår.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Loftet er i normal stand jf. alder, konstruksjonen er intakt og uten svikt. Takkonstruksjonen tilfredstiller ikke dagens krav. Isolasjonen ligger i uorden. Utskifting av isolasjon anbefales.

## Tilstandsrapport

### Konsekvens/tiltak

#### • Andre tiltak:

Isolasjonen bør legges på plass eller skiftes ut for å oppnå bedre energieffektivitet og komfort. Manglende eller uordnet isolasjon kan føre til varmetap, økte oppvarmingskostnader.



### ! TG 1 Vinduer

Flere av vinduene i boligen er skiftet ut. Dette gjelder bla. på soverom og kjøkken i 1.etg. i 2012 og 2018.

### ! TG 2 Vinduer - 2

Store stuevindu i underetasjen er fra 2000, ett av disse er punktert mellom glass. Ellers registrert vinduer fra hhv. byggeår med enkle glass og fra 1982. Karnappvinduer fra 1989.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Vinduer eldre enn 2000 med påregnelig risiko for fremtidig punktering mellom glass.

### Konsekvens/tiltak

#### • Andre tiltak:

Det anbefales å skifte ut vinduer med punkterte glass for å gjenopprette isolasjonsevnen og unngå ytterligere forringelse. Eldre vinduer bør følges opp og vurderes for utskifting.

### ! TG 1 Dører

Balkongdør ut fra soverom i 1.etg. er fra 2018.

### ! TG 2 Dører - 2

Entredør fra 1998, skyvedør fra 1988.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Entredøren har delaminering i brystningspanelet, noe som erfaringsmessig er vanskelig å utbedre. Skyvedøren fra 1988 fungerer etter intensjonen, men er 38 år gammel. Ved eventuell punktering av glass vil nye glass på mål være kostbare, slik at utskifting av hele døren kan være den mest praktiske løsningen på sikt.

### Konsekvens/tiltak

#### • Andre tiltak:

Det er ikke mulig å få dørene opp til tilstandsgraden 1. Utskifting må fortløpende vurderes.



Delaminering av brystningspanel/entredør.

### ! TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Boligen har balkong tekket med beslag senere enn byggeår. Det vurderes slik at tekkingen på balkong ut fra soverom er rundt 15 år (mangler dokumentasjon)

Balkong ut fra stue var opprinnelig takterrasse over garasje i sin tid. Gulvpartiet er belagt med fliser.

#### Vurdering av avvik:

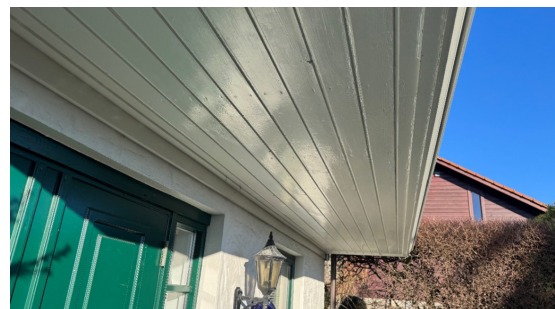
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.

Overgang husvegg og balkonggulv er utført med kledning i kontakt med fliser. Det er av den grunn ikke mulig å vurdere hva slags membranoppbrett det er bak nedre kledningsbord.

### Konsekvens/tiltak

#### • Andre tiltak:

Kledning i kontakt med fliser bør tilpasses slik at det oppnås tilstrekkelig klaring for lufting bak kledningen. Det bør også undersøkes nærmere hvilken type membranoppbrett som er benyttet bak nedre kledningsbord, samt tilstand og alder på tettesjiktet i området ut fra stue. Manglende klaring og ukjent membranløsning medfører økt risiko for fuktskader og redusert levetid på konstruksjonen.



Ingen lekkasjetegn over entreparti



Håvollveien 12, 4017 STAVANGER  
Gnr 18 - Bnr 307  
1103 STAVANGER

Norsk Byggkontroll AS  
Lyngnesstien 9  
4018 STAVANGER

## Tilstandsrapport



Rekkverkshøyde i tråd med krav i tilbyggsår.



Det er ikke kjent tekkemateriale under flisene.

### INNENDIG

#### TG 1 Overflater

Innvendige overflater er i normal stand med normalt bruksslitasje.

#### TG 2 Pipe og ildsted

Pipen er beslått med beslag over tak. Tiltaket ble gjennomført i forbindelse med ny takteking i 2017. Ingen synlige sprekker innvendig. Ildfast plate er intakt foran ildstedet. Det er tørt omkring takgjennomføringen inne på loftet.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales å vurdere rehabilitering av pipe og ildsted, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert. Dette for å redusere risikoen for svekket funksjon, lekkasjer eller brannfare som følge av aldring og slitasje.

#### TG 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Underetasjen er delvis innredet med kledde vegger mot grunnmur som befinner seg under terreng. Kontrollert langs yttervegger i disponible rom på beforingen uten synlige tegn til fukt. Stedvis saltutslag i partier som ikke er innredet.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.

Det er gjennom hulltaking påvist fuktnivå over 20 vekt% inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området.

Innredede rom under terreng har til orientering større risiko for skjulte feil og mangler enn øvrige etasjer, og at våtrom mot yttervegg er særlig utsatt.

Målt i treverk mellom panel og grunnmur avdekker verdier på 23,3 vekt%.

#### 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.

Det anbefales å ha yttervegger kledd med puss utenpå tresnitt for å redusere risikoen for fuktskader og soppdannelse.

Målte verdier anses å ha vært slik over tid. Det kan være partier som er tørrere/våtere enn målepunkt tilsier. For å kartlegge om det er pågående problemer må det foretas nærmere undersøkelser. Dette faller utenfor rapportens mandat, og er derfor ikke utført.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



#### TG 2 Innvendige trapper

Trapp fra byggeår, oppført i henhold til forskriftskravene som gjaldt for byggeåret med hensyn til sikkerhet.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Åpninger i rekkverket samt høyden på rekkverket i 1. etasje er ikke i tråd med dagens krav. Det mangler også håndløper langs vegg.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør vurderes tiltak for å utbedre avviket, slik at trappen oppfyller dagens sikkerhetskrav og risiko for personskader reduseres. Manglende utbedring kan medføre økt fare for fall og skader.

#### TG 1 Innvendige dører

# Tilstandsrapport og energiattest

Håvollveien 12, 4017 STAVANGER  
Gnr 18 - Bnr 307  
1103 STAVANGER

Norsk Byggkontroll AS  
Lyngnesstien 9  
4018 STAVANGER

## Tilstandsrapport

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

### ! TG 2 Andre innvendige forhold

Den originale kjøkkeninnredningen (overskap) er plassert i tidligere. Underdel med hybelkjøkken med to plater, vask og kjøll.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Original innredning med slitasje i henhold til alder. Alder på hybelkjøkkendelen er ikke kjent.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er ikke behov for tiltak.



## VÅTROM

### U.ETG. > BAD

#### Generell

Kontroll i sluk avdekker at badet kan være etablert på midten eller slutten av 1980 tallet. Senere oppdatert med dagens planløsning med dusjkabinett og vaskeseksjon.

Det ser ut til å være to sluker i gulvet. Den ene er blendet.



### U.ETG. > BAD

### ! TG 2 Overflater vegger og himling

Overflater på vegger og tak i normal stand. Det er montert lukket dusjkabinett som hindrer vannsøl på vegger.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Overflater på vegger i våtrommet tilfredsstillende ikke dagens krav til våtrom.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Med fortsatt bruk av lukket kabinett som hindrer vannsøl på vegger og gulv, er det ikke behov for tiltak. Tiltak bør relateres til eventuell modernisering.

### U.ETG. > BAD

### ! TG 3 Overflater Gulv

Det er banket på tilfeldige flis på gulv for å oppdage eventuelle bom under fliser. Ingen funn registrert ved stikkkontroll. Det ser ut til å være to sluker i rommet, det ene er blendet.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det registreres motfall til sluk som ut fra tabell i Norsk Standard 3600 generer tilstandsgraden 3.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Pga. motfall er det ikke mulig å etablere løsninger som medfører vannsøl direkte på gulv. Eventuelle tiltak må relateres til modernisering til dagens standard for våtrom.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Motfall til sluk.

### U.ETG. > BAD

### ! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Sluken er fra 1980 tallet, tettesjikt i form av membran er ikke mulig å konstatere i denne type sluker

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

#### Konsekvens/tiltak

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



## Tilstandsrapport



U.ETG. > BAD

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

U.ETG. > BAD

! TG 1 Ventilasjon

Hygrometerstyrt avtrekkvifte i vegg. Det registreres sug mot kanalen.

U.ETG. > BAD

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking jf. § 2-2: Hulrommet er kontrollert visuelt uten synlige tegn til fuktskjolder. Også foretatt fuktmåling med piggelektroder, resultatet er verdier godt under det som klassifiseres som tørt (< 18 vekt%). Tilstandsgrad 0 er satt ut fra NS-3600 (tilstandsgrad 1 finnes ikke for dette punktet)



Måleresultatet viser 12,6 vekt% og grønt på instrumentet.

U.ETG. > VASKEROM

### Generell

Vaskerom fra byggeår med originale overflater på veggene. I ettertid er det oppgradert med nytt sluk og fliser på gulvet, trolig rundt 2005. Basert på designet på sluket og synlig membran under slukets klemring, kan det også være at tiltaket ble utført i forbindelse med utskifting av varmtvannsbereider i 2017.

U.ETG. > VASKEROM

! TG 2 Overflater vegger og himling

Overflater på vegger består av pusset tresonitt, panel i tak.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Veggene er originale med murpuss utenpå tresonitt, og tilfredsstillende ikke dagens krav til våtrom.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Overflatene har fungert slik siden byggeår, oppdatering bør vurderes opp mot eget bruk av rommet. Det har liten konsekvens å ha veggene som de er, all den tid det i dag benyttes vaskemaskin uten at det oppstår vannsøl på vegger.

U.ETG. > VASKEROM

! TG 2 Overflater Gulv

Etter at rommet fikk nyere sluk, ble det i den forbindelse lagt fliser og ny slukrist over plastsluk.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Fall til sluk er mindre enn veiledningen til forskrift.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tiltak må relateres til eventuell modernisering til dagens standard.



U.ETG. > VASKEROM

! TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Kontroll i sluk avdekket ingen synlige avvik. Synlig membranduk er observert under slukets klemring.

# Tilstandsrapport og energiattest

Håvollveien 12, 4017 STAVANGER  
Gnr 18 - Bnr 307  
1103 STAVANGER

Norsk Byggkontroll AS  
Lyngnesstien 9  
4018 STAVANGER

## Tilstandsrapport



Sluktypen er moderne med klemring.

### U.ETG. > VASKEROM

#### ! TG IU Sanitærutstyr og innredning

Rommet er ikke utstyrt med innredning, kun opplegg for vaskemaskin.

### U.ETG. > VASKEROM

#### ! TG 2 Ventilasjon

Rommet har naturlig avtrekk i henhold til kravene som gjaldt ved byggeåret.

#### Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

#### Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Det bør vurderes å oppgradere ventilasjonen til dagens standard for å sikre tilfredsstillende luftkvalitet og redusere risiko for fuktskader.

### U.ETG. > VASKEROM

#### ! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking jf. § 2-2: Hulrommet er kontrollert visuelt uten synlige tegn til fuktskjolder. Også foretatt fuktmåling med piggelektroder, resultatet er verdier godt under det som klassifiseres som tørt (< 18 vekt%). Tilstandsgrad 0 er satt ut fra NS-3600 (tilstandsgrad 1 finnes ikke for dette punktet)



Måleresultatet viser 12,6 vekt% og grønt på instrumentet.

### KJØKKEN

### 1.ETG. > KJØKKEN

#### ! TG 1 Overflater og innredning

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

Komfyrvakt og lekkasjevarsler er montert i henhold til forskriftskrav.

Årstall: 2018

Kilde: Faktura e.l



### 1.ETG. > KJØKKEN

#### ! TG 1 Avtrekk

Avtrekket fungerer ved enkel test med A4-ark, og det registreres sug mot avtrekket.

Årstall: 2018

Kilde: Faktura e.l

### SPESIALROM

### U.ETG. > TOALETTROM

#### ! TG 3 Overflater og konstruksjon

Toalettrom fra byggeår og vask med kaldtvannskran.

#### Vurdering av avvik:

- Toalettrom har ingen ventilering fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

#### Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Rommet bør utstyres med enten naturlig avtrekk TG 2, eller mekanisk avtrekk TG 1.

Kostnadsestimat: Under 20 000



## Tilstandsrapport



### 1.ETG. > TOALETTRUM (TIDLIGERE BAD)

#### TG 2 Overflater og konstruksjon

Tidligere bad er bruksendret til å fungere som toalettrom.

##### Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Det er sluk i rommet i tråd med standard for 1965.

##### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.
- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Skal rommet tilbakeføres til bad må det påregnes full renovering, inkludert utskifting av sluk.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

#### TG 2 Vannledninger

Vannledninger fra byggeår med endringer i forbindelse med oppdatering bad, bereder og kjøkken. Hovedvanninntak med stoppekran befinner seg ved pipe U.etg.

Vannledninger: Forventbar levetid på vannledninger er 50 år. Halve forventbare levetid er av den grunn passert.

##### Vurdering av avvik:

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

##### Konsekvens/tiltak

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

#### TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør kan bestå av både plast og støpejern i boligen. Det er utført endringer, blant annet med nyere sluk i gulv på vaskerom og på badet i underetasjen. Original sluk er bevart på toalettrommet i 1. etasje.

Forventbar levetid på avløp er 60 år. Halve forventbare levetid er av den grunn passert for de fleste deler.

##### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

På loft er luftingen basert på Durgoventil løsning (krav er lufting før over tak). Selv om Durgoventil er en preakseptert ytelse skal det angis med tilstandsgraden 2

##### Konsekvens/tiltak

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

#### TG 1 Ventilasjon

Boligen har ingen andre krav enn naturlig avtrekk. Lokale avtrekk er montert på kjøkken og bad i U.etg.

#### TG 2 Varmesentral

Ny varmepumpe ble montert i 2018. Pumpen er pr. dato 8 år og halve levetid på rundt er passert.

##### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

Forventbar levetid på denne type produkter regnes som 12-15 år.

##### Konsekvens/tiltak

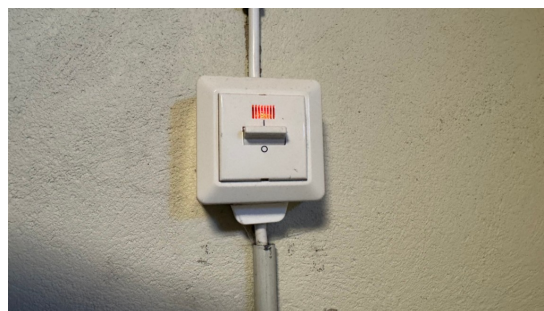
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden varmesentralen fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

#### TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannsbereider fra 2017 med forskriftsmessig tilkobling til det elektriske anlegget med fast tilkobling.

Årstall: 2017

Kilde: Faktura e.l



Forskriftsmessig tilkobling av bereder til el-nett

#### Elektrisk anlegg

## Tilstandsrapport

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

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

Innmatt i sikringsskap er modernisert i to omganger. Først av Teknisk Byrå med samsvarserklæring fremlagt i 2006, neste runde (øvre rast i sikringsskap) i 2018 i forbindelse med bla. kjøkkeninnredning mm. Utførende kan ha vært Bringedal elektro.

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

### Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.  
**1965 Kabler er originale de fleste steder med unntak av der det er trukket nytt i forhold til originalt. Oppgraderinger er gjennomført i hhv. 2006 og 2018.**
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ja**
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja**  
Eksisterer det samsvarserklæring?  
**Ja**  
**Foreligger for 2006 oppdateringen. Mangler i 2018.**
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?  
**Nei**
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Nei**
7. Har det vært brann, branntilbrenning eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Nei**

### Generelt om anlegget

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

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

### Inntak og sikringsskap

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

### Generell kommentar

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

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

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Boligen er oppført på stabil byggegrunn. Ikke synlige tegn til setninger eller skeivheter som indikerer mangler ved selve fundamenteringen på hovedbygg. Siden fundamenteringen ikke er visuelt synlig, er tilstandsgrad på fundamentering satt ut fra visuelle vurderinger av bygning, grunnmur, grunnmur/fundamentets alder, samt symptomer på eventuelle setninger/skader i grunnmur på befæringsdato.

### TG 2 Fuktsikring og drenering

*Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'*

Til orientering:  
Som grunnregel vil alle bygg/dreneringer eldre enn 25 år få minst tilstandsgrad 2.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

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

### TG 1 Grunnmur og fundamenter



## Tilstandsrapport

Støpt grunnmur fra byggeår påforet innvendig med tresnitt og murruss. Under trapp er det ikke pusslag.

Sett fra utsiden er det ikke registrert sprekker av netativ betydning for grunnmurens stabilitet.

### ! TG 2 Terrengforhold

#### § 2-17. Terrengforhold

Den bygningssakkyndige skal undersøke om det er tilstrekkelig fall fra grunnmur eller om terrenget skråner innover mot boligen, og dessuten om takvann renner bort.

#### Vurdering av avvik:

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

Terrenget er generelt godt tilpasset boligen, men det anbefales terrengjusteringer mot kortveggen i retning nr. 14 for å bedre avrenningen og redusere risikoen for vannansamlinger.

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

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



### Helse, miljø og sikkerhet

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

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

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

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

#### Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Det er mangler/skader på brannslukningsutstyr ihht byggt teknisk forskrift på søknadstidspunktet. Dersom søknadstidspunktet er før 15. november 1984 må uansett reglene som da ble innført følges.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

#### Konsekvens/tiltak

- Innhent nytt brannslukningsutstyr.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i innvendige trapper opp til dagens krav.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder på utvendige trapper opp til dagens krav.
- Innhent en kvalifisert elektrofaglig person for å kontrollere det elektriske anlegget.
- Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Det bør gjennomføres tiltak for å utbedre rekkverkshøyder og åpninger slik at de tilfredsstiller dagens sikkerhetskrav, for å redusere risiko for fallulykker. Manglende håndløper i innvendig trappeløp bør monteres for å bedre sikkerheten og redusere risiko for fall.

Brannslukningsutstyr må kontrolleres og eventuelt suppleres eller byttes ut for å sikre at det oppfyller gjeldende krav, slik at brannsikkerheten ivaretas.

Det anbefales at en kvalifisert elektrofaglig person gjennomfører kontroll av det elektriske anlegget for å avdekke eventuelle feil eller mangler, og for å redusere risiko for brann eller personskafe.



Modernisert sikringsskap.

# Tilstandsrapport og energiattest

Håvollveien 12 , 4017 STAVANGER  
Gnr 18 - Bnr 307  
1103 STAVANGER

Norsk Byggkontroll AS  
Lyngnesstien 9  
4018 STAVANGER

## Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

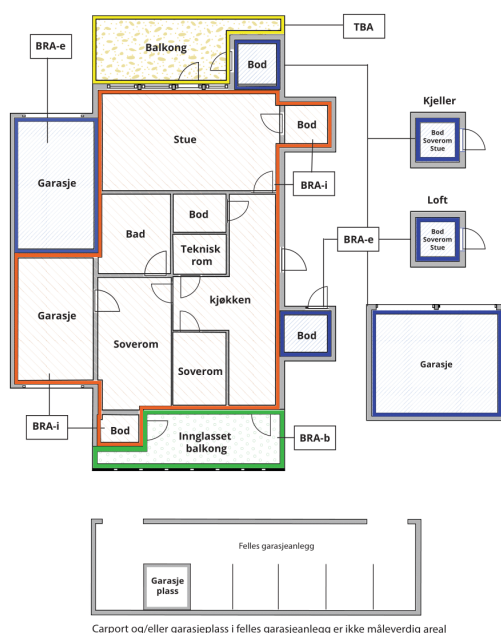
### Hva er måleverdig areal?

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

### Hva er bruksareal?

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

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



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

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

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

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

### Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

### Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avviki i branncelleinndeling

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

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

### Om brannceller

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

### Om bruksendring

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

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

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



# Tilstandsrapport og energiattest

Håvollveien 12 , 4017 STAVANGER  
Gnr 18 - Bnr 307  
1103 STAVANGER

Norsk Byggkontroll AS  
Lyngnesstien 9  
4018 STAVANGER

## Arealer

### Enebolig

| Etasje         | Bruksareal BRA m <sup>2</sup> |                             |                            | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
|                | Internt bruksareal (BRA-i)    | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |     |                                 |
| U.etg.         | 96                            |                             |                            | 96  |                                 |
| 1.etg.         | 98                            |                             |                            | 98  | 10                              |
| <b>SUM</b>     | <b>194</b>                    |                             |                            |     | <b>10</b>                       |
| <b>SUM BRA</b> | <b>194</b>                    |                             |                            |     |                                 |

### Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i)                                                                                     | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|--------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|----------------------------|
| U.etg. | Entré, hall, bad, vaskerom, toalettrom, kott, gang, stue, kjellerrom, garasje                                  |                             |                            |
| 1.etg. | Gang, stue, spisestue, kjøkken, soverom, soverom 2, soverom 3, toalettrom (tidligere bad), bod med kjøkkenbenk |                             |                            |

### Lovlighet

#### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

*Kommentar:* Stavanger kommune: Det er ingen godkjente bygningstegninger på eiendommen i våre arkiver.

Stavanger kommune: Det er ingen midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester på eiendommen i våre arkiver.

#### Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

# Tilstandsrapport og energiattest

Håvollveien 12 , 4017 STAVANGER  
Gnr 18 - Bnr 307  
1103 STAVANGER

Norsk Byggkontroll AS  
Lyngnesstien 9  
4018 STAVANGER

## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

| Dato      | Til stede     | Rolle         |
|-----------|---------------|---------------|
| 27.1.2026 | Tor Arve Lea  | Takstingeniør |
|           | Synnøve Wiull | Kunde         |

### Matrikkeldata

| Kommune        | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal                 | Kilde                      | Eieforhold    |
|----------------|------|------|------|------|-----------------------|----------------------------|---------------|
| 1103 STAVANGER | 18   | 307  |      | 0    | 1222.7 m <sup>2</sup> | BEREGNET AREAL<br>(Ambita) | Ikke relevant |

#### Adresse

Håvollveien 12

#### Hjemmelshaver

Rasmussen Ragnhild Synnøve Håland

### Eiendomsopplysninger

#### Adkomstvei

Adkomst via offentlig veg eller gate.

#### Tilknytning vann

Offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

#### Tilknytning avløp

Offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

#### Regulering

Område regulert til boligbebyggelse.

#### Tinglyste/andre forhold

Se meglers prospekt

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

| Beskrivelse          | Dato       | Kommentar | Status   | Sider | Vedlagt |
|----------------------|------------|-----------|----------|-------|---------|
| Kommunalinformasjon  | 28.01.2026 |           | Fremvist |       | Nei     |
| Egenerklæringsskjema | 28.01.2026 |           | Fremvist |       | Nei     |
| Energimerking        | 31.01.2026 |           | Fremvist |       | Nei     |



# Tilstandsrapport og energiattest

Håvollveien 12 , 4017 STAVANGER  
Gnr 18 - Bnr 307  
1103 STAVANGER

Norsk Byggkontroll AS  
Lyngnesstien 9  
4018 STAVANGER

## Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---------|------------|-----------|
| 1       | 02.02.2026 |           |

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 NS 3600:2018 (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 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 og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

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 funksjonssprøving 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 fukttinnhold 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.



# Tilstandsrapport og energiattest



## Energiattest



Adresse

**Håvollveien 12, 4017 STAVANGER**

Dato for energimerking

**31.01.2026**

Merkenummer

**Energiattest-2026-254051**

Bygningstype

**Småhus**

Byggsnummer

**4283589**

Gårdsnummer

**18**

Bruksnummer

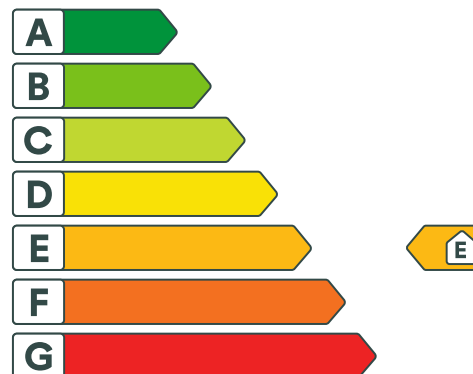
**307**

Seksjonsnummer

—

Bruksenhetsnummer

**H0101**



### Energikarakteren

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



### Boliginformasjon

Byggeår

**1965**

Bygningstype

**Enebolig**

Bruksareal

**194,0 m<sup>2</sup>**

Oppvarmet bruksareal

**180,0 m<sup>2</sup>**

Oppvarmet etasje

**2**

Bygningsmateriale

**Tre**

Oppvarming

**Elektrisitet, Varmepumpe, Ved**

Ventilasjon

**Periodisk avtrekk**



### Energi

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

**Beregnet vektet levert energi i normert klima**

Pr. KVM pr. år

**263,76 kWh/m<sup>2</sup>**

**Beregnet levert energi i lokalt klima**

Pr. KVM pr. år

**227,16 kWh/m<sup>2</sup>**

Totalt levert pr. år

**43 822 kWh**

# Tilstandsrapport og energiattest



**Håvollveien 12, 4017 STAVANGER**



## Detaljering

|                               |                            |
|-------------------------------|----------------------------|
| Bygningsform<br><b>Nei</b>    | Vegger<br><b>Nei</b>       |
| Vindu<br><b>Nei</b>           | Gulv<br><b>Nei</b>         |
| Takkonstruksjon<br><b>Nei</b> | Ytterdører<br><b>Nei</b>   |
| Energibruk<br><b>Nei</b>      | Lekkasjetall<br><b>Nei</b> |
| Solceller<br><b>Nei</b>       |                            |





## Håvollveien 12, 4017 STAVANGER



### Tiltak

#### Tiltak på elektriske anlegg

##### Tiltak 1: Tidsstyring av panelovner

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

##### Tiltak 2: Temperatur- og tidsstyring av 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 3: 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 4: Etterisolering av yttervegg

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

##### Tiltak 5: 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 6: 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 7: Isolering av gulv mot grunn

Gulv mot grunn etterisoleres. Utførelse avhenger av dagens løsning. Utvendig isolering av ringmur reduserer varmetap langs randen.

##### Tiltak 8: 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.

# Tilstandsrapport og energiattest

## Tiltak 9: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

## Brukertiltak

### Tiltak 10: 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 11: 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 12: 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. Monter tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

### Tiltak 13: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

### Tiltak 14: 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 15: 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 16: 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 17: 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 18: 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 tilsvarende 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.



# Tilstandsrapport og energiattest

## Tiltak 19: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

## Tiltak 20: 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 utendørs

### Tiltak 21: 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 22: Montere urbryter på motorvarmer

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

### Tiltak 23: 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 24: 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 på luftbehandlingsanlegg

### Tiltak 25: 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.

### Tiltak 26: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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



### Om grunnlaget for energimerket

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



### Spørsmål om energiattesten

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

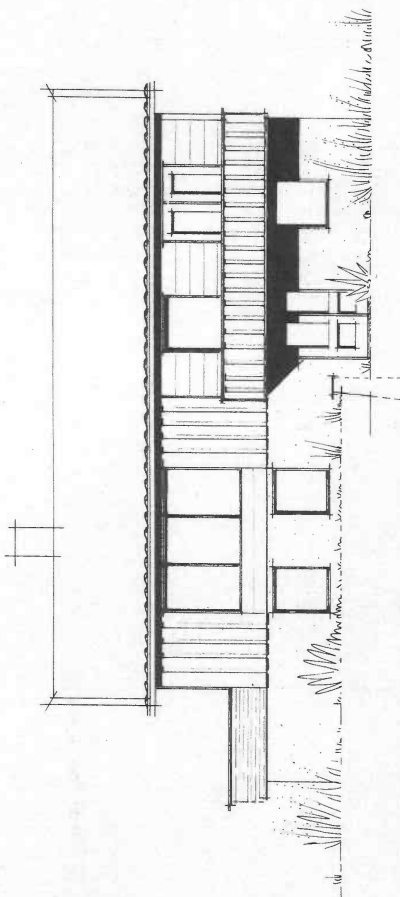
For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

<https://www.enova.no>

Rogaland Fylkesforsyning

Jr. Peg.

Godkjent byggetegning



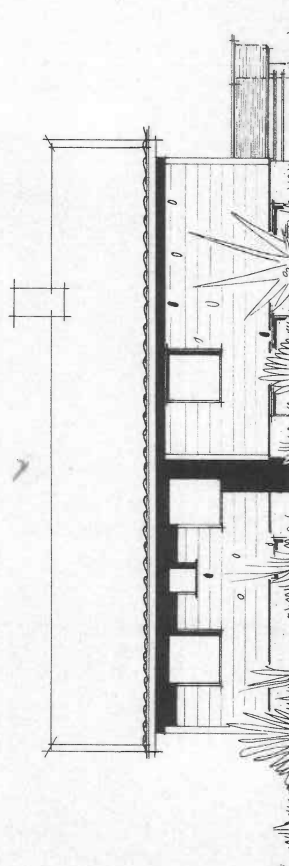
FASADE MOT: SYD-ØST

LOCAL 4-11  
FYLKESBYGNINGSRÅD  
JNR. 17. JAN. 1965  
JNR. 206-65

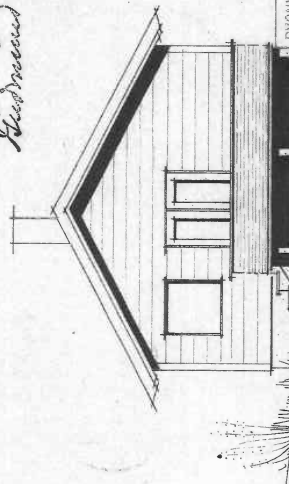
FASADE MOT: NORD-ØST

Hetland bygningsråd  
sak 134/1964  
dato: 24/10/1964

*Brødrene Fjogstad*



FASADE MOT: NORD-VEST



FASADE MOT: SYD-VEST

BYGNINGSRÅDET I HETLAND  
J. nr. 257/64

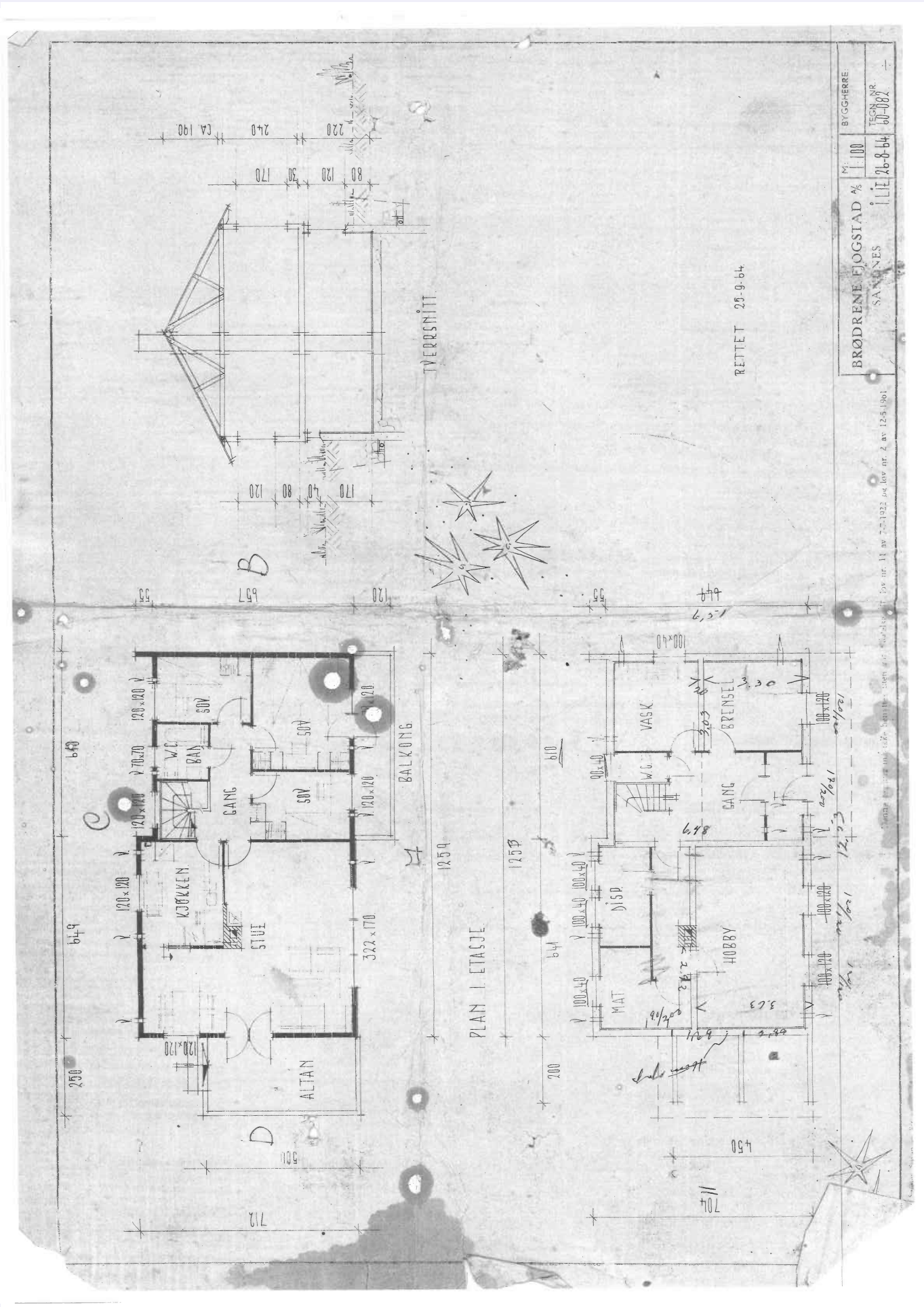
JON RASMUSSEN  
KVALØFFELTET

Denne tegning må ikke benyttes uten vår tillatelse, jfr. lov nr. 11 av 7-7-1922 og lov nr. 2 av 12-5-1961

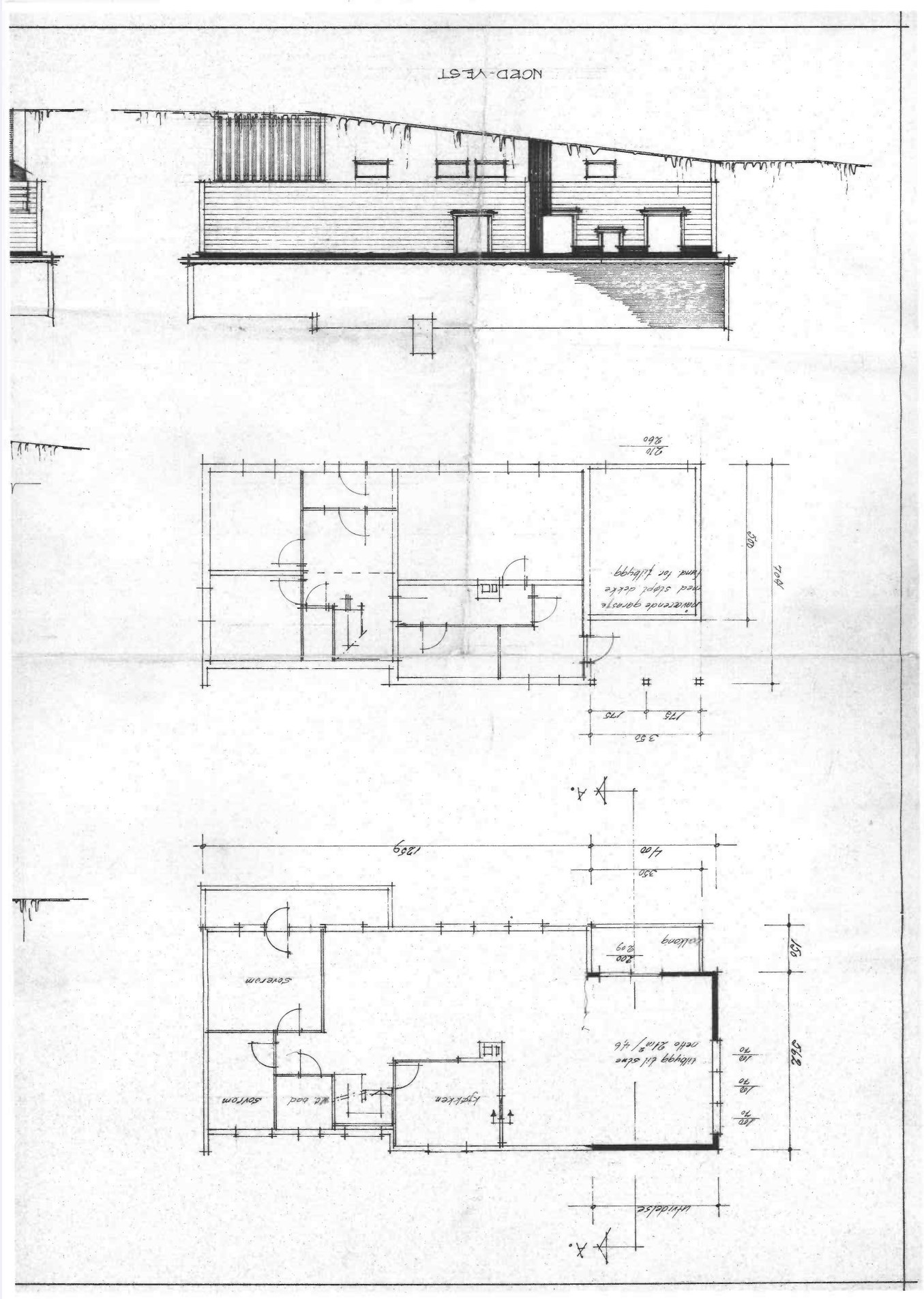
|                     |         |
|---------------------|---------|
| BYGGHERRE:          | M: 1.00 |
| TEGN. NR.           | 60-182  |
| BRØDRENE FJOGSTAD % | 1.11    |
| SANDNES             | 1.11    |



Vedlegg: Kommunalinformasjon

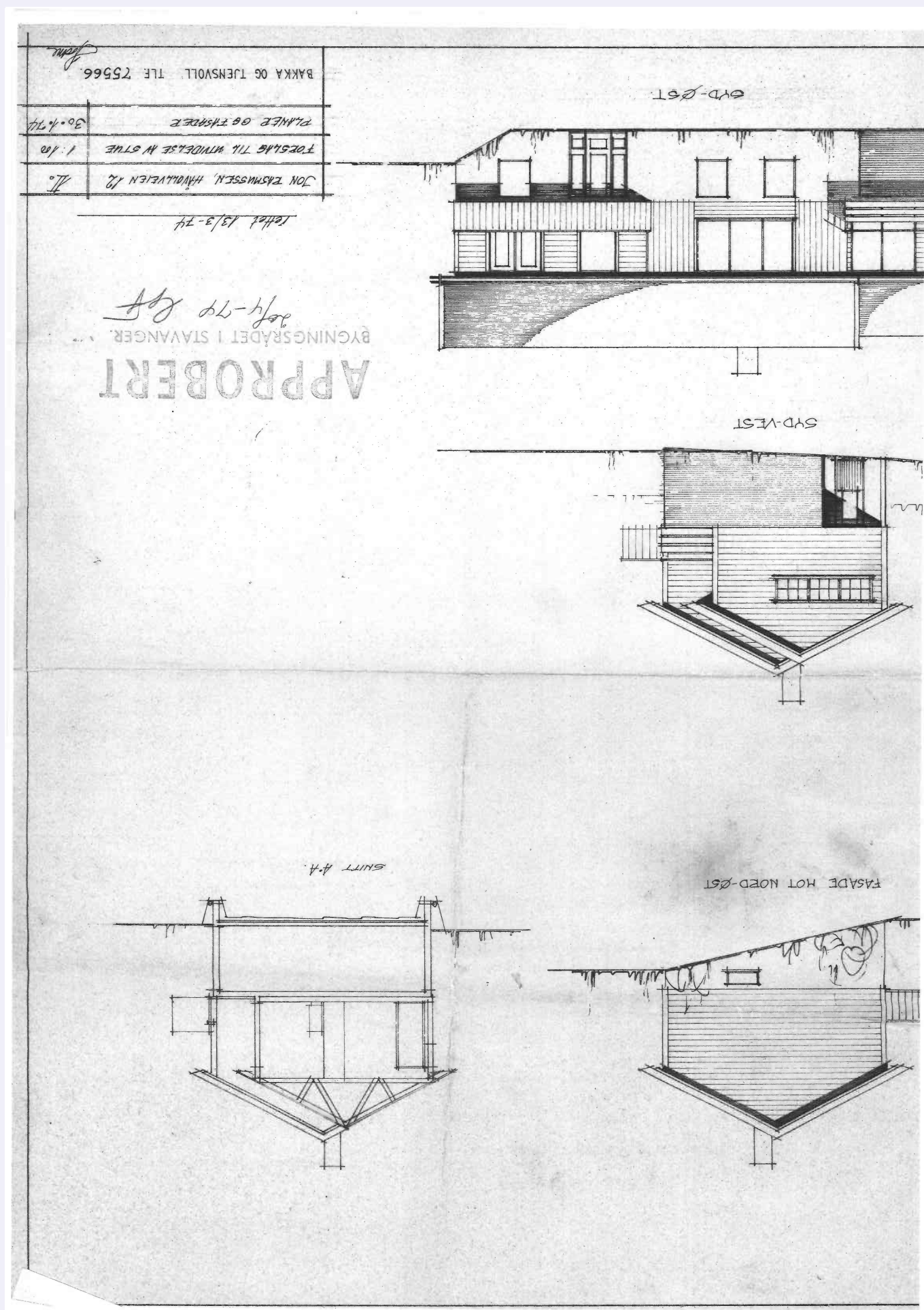


## Vedlegg: Kommunalinformasjon





# Vedlegg: Kommunalinformasjon



Uts

## Hetland bygnin

Denne godkjenning er gitt i medhold av bygningsloven og er IKKE å forstå som byggeløyve eller registreringsbrev etter gjeldende bestemmelser om mengderegulering av byggevirkksomhet. Nærmere opplysninger fås ved henvendelse til forsyningsnemnda.

Overtredelse eller medvirkning til overtredelse av mengdereguleringsbestemmelsene er straffbar og kan føre til inndragning.

Byggeløyve eller registreringsbrev er nødvendig som legitimasjon ved søknad om tilbakebetaling av omsetningsavgift.

År 1964 den 27.oktober holdes møte i bygningsrådet.

Tilstede: Schmidt, Møle, Janzon, Askeland, fru Thomsen, Løhre, Thoresen, .....

Aarrestad, Forfang. ....

Man behandlet

Herr Jon Rasmussen,  
v/Ragnhild Håland,  
Kristianslyst.

Sak. nr. 431/64.

Byggemelding, enebolig på gnr.18, br.nr.307, tomt nr.23, Kvaløyfeltet, Auklend.

Vedtak: Byggetillatelse gis i samsvar med innsendt søknad på følgende vilkår:

Taktekkingen skal være teglstein.

Alt arbeid skal utføres etter bygningsloven og forskriftene til denne.

Avløpet fra huset skal tilkobles offentlig kloakk.

Det må støpes klarekum.

Det må betales tilknytningsavgift for tilkobling til kommunens vannledningsnett.

Det skal være godkjent ansvarshavende som står for grunnarbeidet, murings- og trearbeidet samt rørleggerarbeidet.

Pipen skal ha feieluker.

En må få påvist husets høyde og plassering på tomten.

Byggetillatelsen gjelder i ett år.

Skal tomten innhegnes må oppmålingsvesenet påvise reg.gateside.

Innhegningen bør være noenlunde ensartet for hele kvartalet.

En viser ellers til vedtektene for strøket.

Garasjeplassering skal være vist på situasjonsplanen.

Hillevåg, 6. november 1964.  
HETLAND BYGNINGSRÅD

G. Forfang

Riktig utskrift

Kari Hatløy

Eksp. den .....

Gebyr kr. ....



# Vedlegg: Kommunalinformasjon



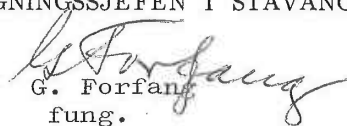
## BYGNINGSSJEFEN I STAVANGER

LARS HERTERVIGS GT. 3 — TELEFON: 28 020

### Ferdigattest.

Tilbygg  
~~Bygningen~~ som er anmeldt på eiendommen . . . gnr. 18, bnr. 307, Håvoldveien 12  
tilhørende . . . . . John Rasmussen  
er oppført i samsvar med bygningsrådets vedtak av . . 26. mars 1974 . . .  
og kan tas i bruk.

BYGNINGSSJEFEN I STAVANGER, den . . . . 8. okt. 1974 . . .

  
G. Forfang  
fung.

  
Fr. Waldeland

# Vedlegg: Kommunalinformasjon

B 377 Ref.



## BYGNINGSSJEFEN I STAVANGER

LARS HERTERVIGS GT. 3 — TELEFON: 28 020

BR/bw

Herr John Rasmussen  
Håvollveien 12

4000 STAVANGER

GNR. 18, BNR. 307, HÅVOLLVEIEN 12 - TILBYGG TIL STUE

Byggetillatelse gis i samsvar med innsendt søknad på følgende vilkår:

Nordvestre hjørne av tilbygg må ligge minst 4 m fra nabogrense,  
om nødvendig ved å redusere tilbygget tilsvarende.

Bygningsloven med forskrifter og vedtekter må følges.

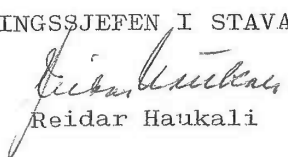
Det skal være godkjent ansvarshavende som står for arbeidet.  
Ansvarshavende skal underskrive byggemeldingen før arbeidet tar til.

Nødvendige statiske beregninger med tegninger av bærende konstruksjoner  
må innsendes til godkjenning.

Denne byggetillatelse er gitt av bygningssjefen i henhold til vedtekt  
til § 14.2 i bygningsloven.

Byggetillatelsen gjelder i ett år.

BYGNINGSSJEFEN I STAVANGER, 26. mars 1974

  
Reidar Haukali

Kopi sendt Hinna Trelastforretning.



# Vedlegg: Kommunalinformasjon

Sak 1626



BYGNINGSETATENE I STAVANGER

**BYGNINGSRÅDET**

HENRIK STEFFENS GT. 32 BOKS 224 TLF. 31580

J.nr. 2696/66

/sw

Intet byggearbeide tillates igangsatt på tomten før ansvarshavende har påtegnet byggeanmeldelsen. Unnlattelse herav vil medføre politianmeldelse, kfr. bygningslovens § 152,4.

*Bygningssjefen i Stavanger*

John Rasmussen  
Håvollveien 12

H E R

G.NR. 18 BR.NR. 307 - UTVIDELSE AV ALTAN MED GARASJE UNDER

Deres søknad datert 19. oktober 1966 ble behandlet på møte i Stavanger bygningsråd den 25. oktober 1966.

Det ble fattet slikt vedtak:

Byggetillatelse gis i samsvar med innsendt søknad på følgende vilkår:

Alt arbeid skal utføres etter bygningsloven og forskriftene til denne.

Det skal være godkjent ansvarshavende som står for arbeidet.

Byggetillatelsen gjelder i ett år.

STAVANGER BYGNINGSRÅD

7. november 1966

  
Einar Astad

# Eiendomskart med grenser

## Eiendomskart med grenser

Adresse: Håvollveien 12, 4017 STAVANGER

Gnr/Bnr: 18/307/0/0

Dato: 2026-01-26

Målestokk: 1:500

Stavanger  
kommune



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

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

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

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





# Kommuneplan

Adresse: Håvollveien 12, 4017 STAVANGER

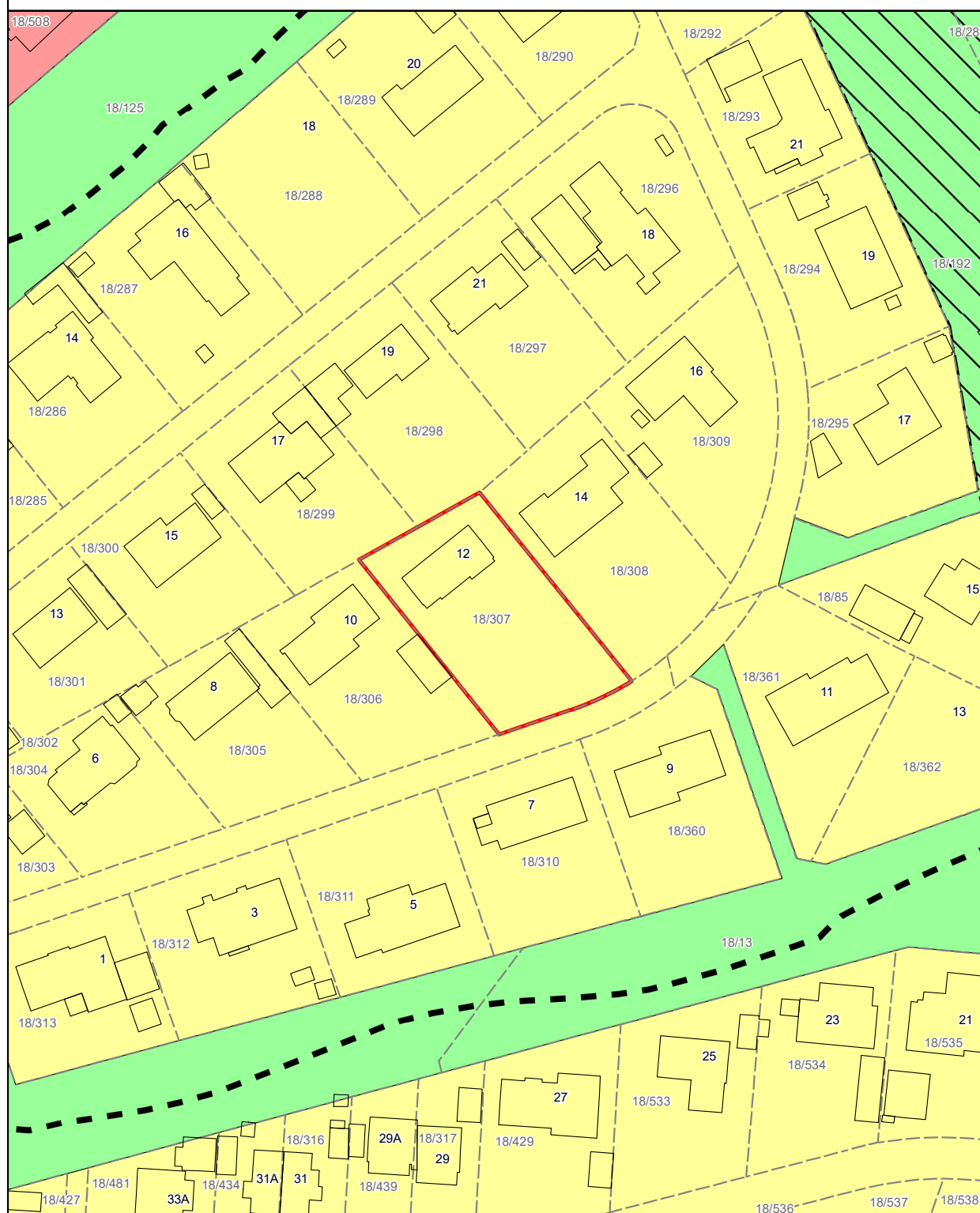
Gnr/Bnr: 18/307/0/0

Dato: 2026-01-26

Målestokk: 1:1,000

Planident: KP 2023-2040

Ikrafttredelsesdato: 28.6.2024

**Stavanger  
kommune**

# Reguleringsplan

## Reguleringsplan på grunnen

Adresse: Håvollveien 12, 4017 STAVANGER

Gnr/Bnr: 18/307/0/0

Dato: 2026-01-26

Målestokk: 1:1,000

Planident: 472

Ikrafttredelsesdato: 15.8.1964

Stavanger  
kommune





REGULERINGSVEDTEKT

TIL REGULERINGSPLAN 472 FOR KVALØYFELTET PÅ AUKLEND I  
HETLAND KOMMUNE

Vedtatt i kommunestyret 28.01.1964.  
Approbert av departementet 15.08.1964 under forutsetning av at Breidablikkvegen og  
Auklendsvegen blir regulert i 13,5 m bredde dersom behovet for sykkelstier skulle tilsi  
dette.

\*\*\*\*\*

Området er opdelt i:

- A. Tomter for offentlig bebyggelse.
- B. Offentlige parkarealer.
- C. Tomter for butikker.
- D. Tomter for åpen villamessig bebyggelse.

§ 1

A. Tomter for offentlig bebyggelse.

Anleggenes art og utforming skal i hvert enkelt tilfelle godkjennes av bygningsrådet. Likeså  
skal adkomstveger, parkering, terrengbehandling, beplantning, innhegning o.l. godkjennes  
av bygningsrådet.

§ 2

B. Offentlige parkområder.

I parkområdet kan bygningsrådet med formannskapet samtykke tillate oppført barnehager,  
dagheim o.l. institusjoner, dessuten bygninger som har naturlig tilknytning til park-og  
idrettsarealer.

§ 3

C. Tomter for butikker.

- 1. Bebyggelsen skal oppføres i en etasje uten takoppbygg. Bygningenes maksimale størrelse  
skal være 300 m².
- 2. Tomten tillates ikke inngjerdet. Det skal anvendes kantstein som begrensnng mellom  
parkmessig behandlet del av tomten og areal for kjøre- og gangtrafikk.
- 3. All parkering, av- og pålessing skal skje på egen grunn. Av hver tomt skal det legges ut et  
areal for parkeringsplasser og trafikkavvikling for kjørende og gående som vist på  
reguleringsplanen.
- 4. Plassering av garasjer skal godkjennes av bygningsrådet, idet det legges vekt på en  
tiltalende helhetsvirkning av butikkanlegget.

§ 4

D. Tomter for åpen villamessig bebyggelse.

- 1. På tomtene forutsettes oppført eneboliger eller tomannsboliger slik planen viser.  
Bygningsrådet kan dog godkjenne oppføring av atriumshus i samsvar med  
kommunestyrets  
vedtak.
- 2. Bebyggelsen skal være i 1-1½ etasje, og skal holdes så lavt at bygningene virker  
tiltalende i seg selv og i forhold til omgivelsene. Høyden fra terrenget til hovedgesims må  
ikke overstige 5,2 m, og ingen gavlvegg må være høyere enn 8,0 m. For enetasjes bygg  
må høyden fra terrenget til hovedgesims ikke overstige 4 m, og for eneboliger i kjede 3,5m.
- 3. Bygningene skal ha sadeltak. Takvinkel skal være 30°, og taket skal tekkes med teglstein  
eller naturskifer. Det kan også, med bygningsrådets samtykke, anvendes flatt tak.  
Separate bygninger og grupper av bygninger kan dog med bygningsrådets samtykke gis  
annen takform og tekking.
- 4. Bebyggelsen skal plasseres innenfor de regulerte byggelinjer, og med mønsteretning som  
angitt på planen.
- 5. Ingen tomt må bebygges med mer enn 1/5 av nettoarealet + garasje, for atriumshus eller  
eneboliger i rekke dog inntil 120 m2 for hver boligseksjon.

- 6. Garasjer tillates kun oppført i én etasje med maksimal grunnflate 40 m². Garasjene må  
plasseres slik i forhold til våningshus og nabohus at det oppnås en god arkitektonisk  
virkning. Garasjene tillates sammenbygd med våningshuset uten at garasjens areal  
medregnes som bebygd areal, jfr. foregående punkt.

Garasje med grunnflate ikke over 35 m² kan plasseres mot nabogrense og skal plasseres  
innenfor byggelinjen. Det skal være oppstillingsplass for minst en bil foran garasjen på  
egen grunn. Inn- og utkjøringsforhold til garasjen skal være oversiklig og mest mulig  
trafikk sikre. Plassering av garasje og tørkestativ anmeldes sammen med våningshus og  
må i hvert enkelt tilfelle godkjennes av bygningsrådet.

- 7. Ved byggeanmeldelse skal insendes kotert situasjonskart med nøyaktig angivelse av  
hvorledes tomten tenkes planert. Forstøtningsmur og markerte skråninger bør unngås.
- 8. Eventuell innhegning, forstøtningsmurer, garasjeinnkjørsel o.l. må for hvert kvartal eller  
for hvert gateløp utføres etter en av bygningsrådet godkjente plan.
- 9. Tomtene innhegnes fortrinnsvis med hekk- eller buskplantning og kantstein. Hvis gjerdet  
kommer til anvendelse skal dette være maksimum 65 cm høyt, eksklusive eventuelt støpt  
sokkel på 10 cm over ferdig gate. Gjerdene må i hvert enkelt tilfelle godkjennes av  
bygningsrådet etter at reguleringsvesenets uttalelse er innhentet. Eventuelle porter må  
ikke ha større høyder enn gjerdet, og utføres fortrinnsvis i samme materiale.

§ 5

## E. Fellesbestemmelser.

1. Det tillates ikke industrielle anlegg, bensinstasjoner, verksteder og opplag bortsett fra felles garasjer eller andre spesielle anlegg som bare betjener beboerne i strøket, og som ikke medfører særlige ulemper.
2. Butikker kan ikke uten bygningsrådets samtykke innredes på andre steder enn der butikk er vist på planen.
3. Mot de samleveger som omgir det regulerede området tillates ikke inn- og utkjørsler. Tomter som ligger til disse veger skal planlegges med adkomst fra boligveger.
4. Transformatorbokser skal legges bak byggelinjen, eventuelt i grøntbelte (friarealer) og bygningsrådet påser at de får en arkitektonisk tilfredsstillende utforming som harmonerer med boligbebyggelsen.
5. Bygningsrådet kan i forbindelse med byggemeldingen forlange utarbeidet oppriss av hele gatepartiet.
6. Farger på hus og gjerder skal godkjennes av bygningsrådet.
7. Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som virker sjenerende for området.
8. Fra bestemmelser i denne vedtekt kan bygningsrådet innenfor rammen av bygningsloven gi dispensasjon når spesielle forhold tilsier det.
9. Ved siden av disse vedtekter kommer bestemmelsene i bygningsloven og de alminnelige bygningsvedtekter for Hetland til anvendelse.
10. Etter disse vedtekter er trådt i kraft, er det ikke tillatt ved private servitutter å etablere forhold som strider mot vedtektene.



*Dbnr. 1667/65 df. 15/3 1965.*

## S k j ø t e .

På vegne av Hetland kommune skjøter og overdrar jeg g.nr. 18,  
b.nr. 307 i Hetland til

Ragnhild Håland, født 9.10.1941,

for en omforenet kjøpesum av kr. 25.685,- -kronertjuefemtusenseks-  
hundreogåttifem- på følgende vilkår:

1. Kommunen forbeholder seg rett til å annullere salget såfremt kjøperen eller hans etterfølger (se pkt. 2) ikke er kommet godt i gang med byggearbeidet innen 15. juni 1966. Kjøperen plikter i så tilfelle å gi skjøte til kommunen og bære utgiftene med tilbakeskjøtingen.
2. Frivillig salg av tomt, som ikke er bebygget, kan ikke finne sted uten formannskapets godkjenning. Slik godkjenning er ikke nødvendig ved arveovergang og skifte av fellesbo.
3. For tomten gjelder vedtekter, slik de er vedtatt av Hetland herredstyre den 28. januar 1964. Kjøperen er gjort kjent med disse.
4. I den utstrekning eiendommen grenser mot kommunal eiendom har kjøperen gjerdeplikt.
5. Tomten må ikke beplantes på en slik måte at det fører til ulempe for trafikkoversikten. Bygningsrådet kan kreve fjernet trær og busker som hindrer oversikten uten at det skal betales erstatning for dette.

Bestemmelsene i pkt. 1 og 2, har prioritet etter lån som opp-  
tas i forbindelse med byggingen av hus på tomten - herunder  
for lån i Den Norske Stats Husbank.

Stavanger, den 8. mars 1964

Leif Larsen  
fung. ordfører

Jeg kan bekrefte at Leif Larsen har vedkjent seg underskriften i  
mitt nærvær og at han er over 21 år.

Njal Norheim  
o.r.sakfører.

# HÅVOLLVEIEN 12

Nabolaget Kristianslyst - vurdert av 61 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

Familier med barn

Etablerere

Godt voksne

## OFFENTLIG TRANSPORT

|                                                                            |                                                |
|----------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------|
| <div><div></div><div>Auglend</div></div> <div>Linje 11</div>               | <div>5 min</div> <div></div> <div>0.4 km</div> |
| <div><div></div><div>Mariero stasjon</div></div> <div>Linje L5</div>       | <div>24 min</div> <div></div> <div>2 km</div>  |
| <div><div></div><div>Stavanger stasjon</div></div> <div>Linje F5, L5</div> | <div>9 min</div> <div></div> <div>4.5 km</div> |
| <div><div></div><div>Stavanger Sola</div></div>                            | <div>15 min</div> <div></div>                  |

## SKOLER

|                                                                                 |                                                 |
|---------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------|
| <div>Steinerskolen Stavanger (1-10 kl.)</div> <div>173 elever, 11 klasser</div> | <div>5 min</div> <div></div> <div>0.5 km</div>  |
| <div>Vaulen skole (1-7 kl.)</div> <div>726 elever, 37 klasser</div>             | <div>13 min</div> <div></div> <div>1.1 km</div> |
| <div>Auglend skole (1-10 kl.)</div> <div>487 elever, 31 klasser</div>           | <div>16 min</div> <div></div> <div>1.4 km</div> |
| <div>Kristianslyst skole (8-10 kl.)</div> <div>500 elever, 31 klasser</div>     | <div>6 min</div> <div></div> <div>0.5 km</div>  |
| <div>Ullandhaug skole (8-10 kl.)</div> <div>315 elever, 22 klasser</div>        | <div>21 min</div> <div></div> <div>1.8 km</div> |
| <div>Hetland videregående skole</div> <div>570 elever, 21 klasser</div>         | <div>11 min</div> <div></div> <div>1 km</div>   |
| <div>Jåttå vgs. avdeling Hinna</div> <div>330 elever, 26 klasser</div>          | <div>8 min</div> <div></div> <div>3.2 km</div>  |

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 91/100

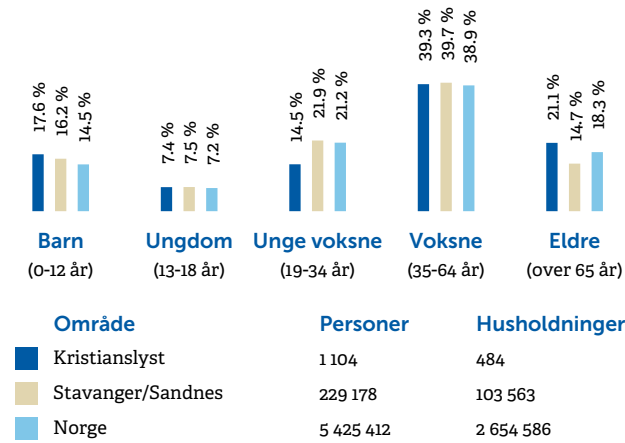
KVALITET PÅ SKOLENE

Veldig bra 78/100

NABOSKAPET

Godt vennskap 71/100

## ALDERSFORDELING



14.5 %

21.9 %

21.2 %

Unge voksne  
(19-34 år)

39.3 %

39.7 %

38.9 %

Voksne  
(35-64 år)

21.1 %

14.7 %

18.3 %

Eldre  
(over 65 år)

Område

Personer

Husholdninger

Kristianslyst

1 104

484

Stavanger/Sandnes

229 178

103 563

Norge

5 425 412

2 654 586

## BARNEHAGER

|                                                                        |                                                |
|------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------|
| <div>Vannassen barnehage (1-5 år)</div> <div>34 barn</div>             | <div>3 min</div> <div></div> <div>0.3 km</div> |
| <div>Steinerbarnehagen Bukkene Bruse (1-5 ...</div> <div>54 barn</div> | <div>5 min</div> <div></div> <div>0.5 km</div> |
| <div>Auglendsdalen barnehage (1-5 år)</div> <div>72 barn</div>         | <div>7 min</div> <div></div> <div>0.6 km</div> |

## DAGLIGVARE

|                                          |                                                |
|------------------------------------------|------------------------------------------------|
| <div>Kiwi Åsen</div> <div>PostNord</div> | <div>6 min</div> <div></div> <div>0.5 km</div> |
| <div>Helgø Meny Mariero</div>            | <div>11 min</div> <div></div>                  |

## PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

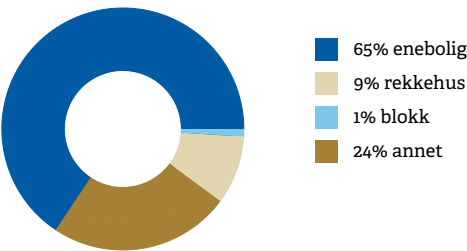
-  1. Egen bil
-  2. Buss

-  **STØYNIVÅET**  
Lite støynivå 95/100
-  **TURMULIGHETENE**  
Nærhet til skog og mark 94/100
-  **GATEPARKERING**  
Lett 89/100

## SPORT

-  **Timoteiveien balløkke** 5 min   
Ballspill 0.4 km
-  **Hetlandshallen** 5 min   
Aktivitetshall, fotball 0.4 km
-  **24/7 Mariero** 11 min 
-  **Trimeriet Stavanger** 18 min 

## BOLIGMASSE

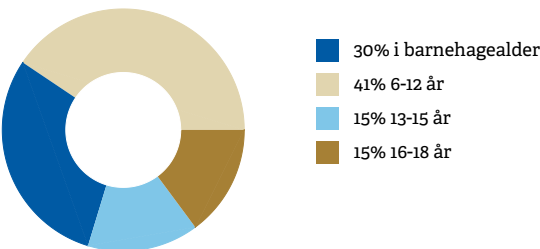


” «Trygt og rolig nabolag med kort vei til butikk, frimråder og buss.»  
Sitat fra en lokalkjent

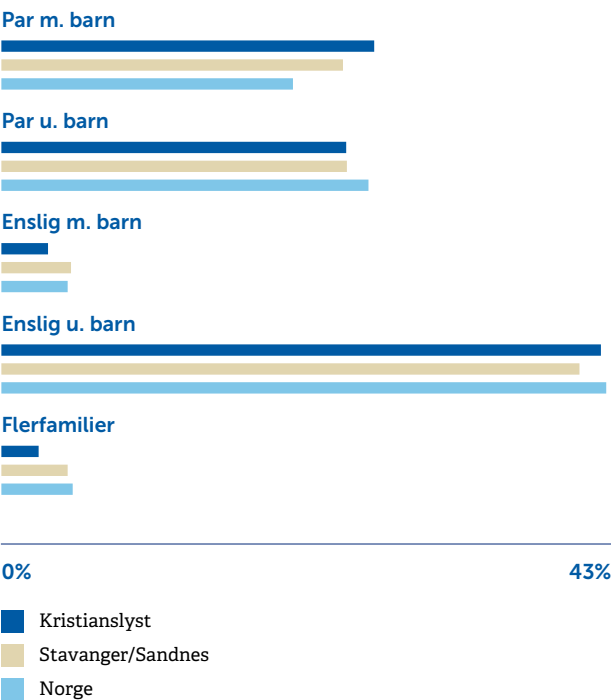
## VARER/TJENESTER

-  **Kilden Kjøpesenter** 20 min 
-  **Vitusapotek Mariero** 10 min 

## ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



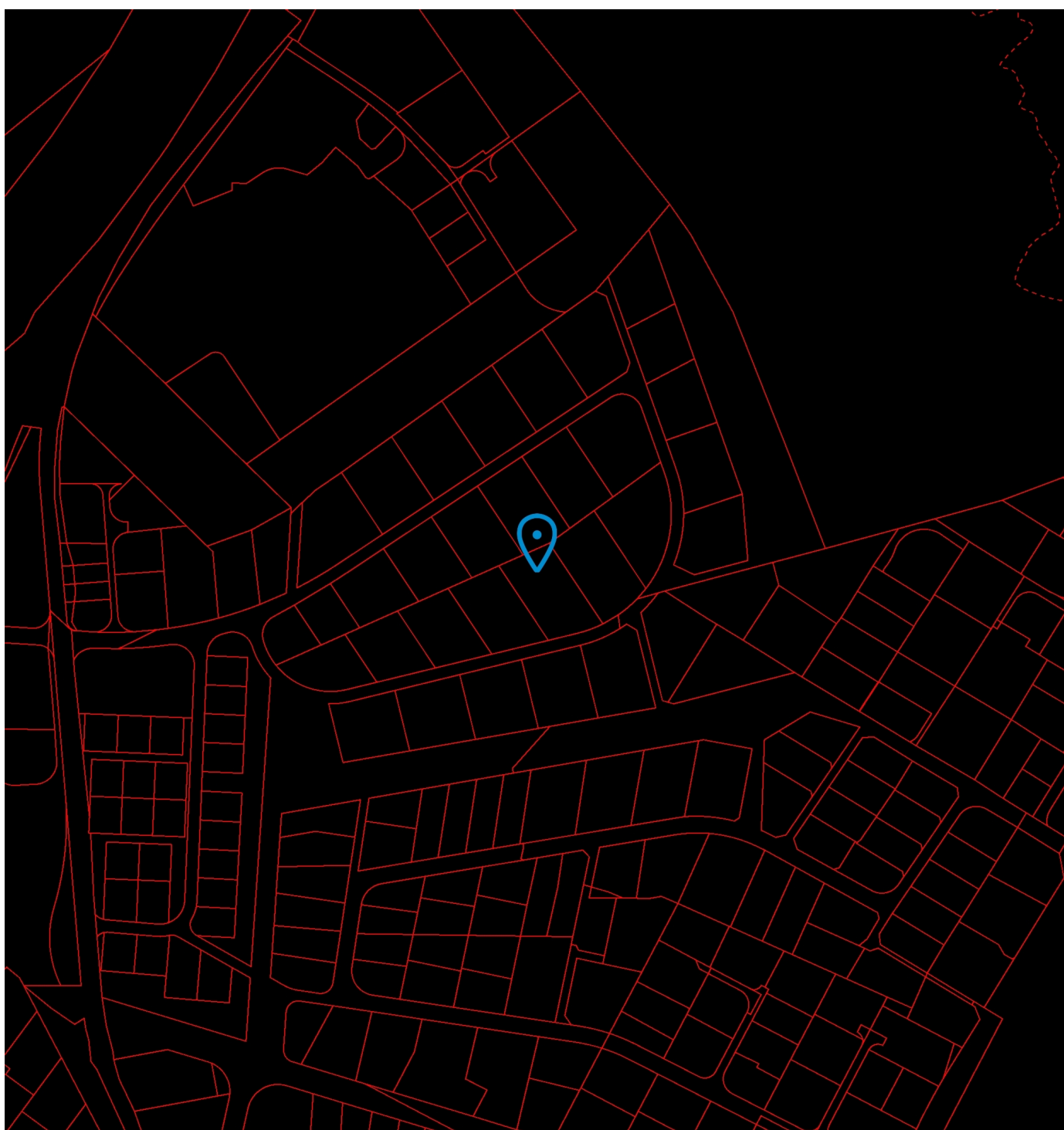
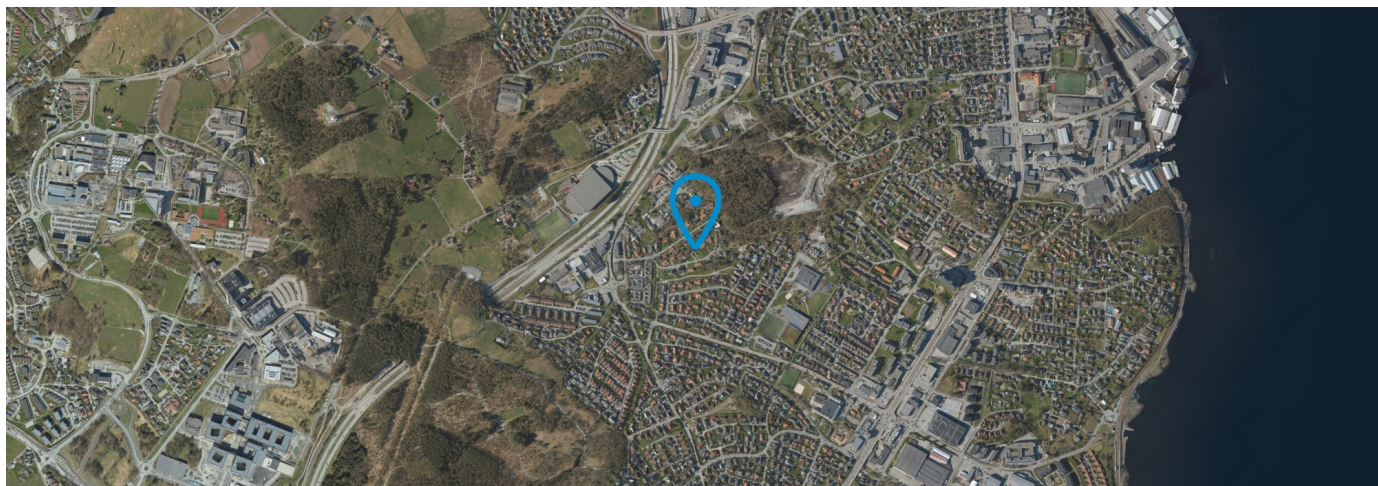
## FAMILIESAMMENSETNING



## SIVILSTAND

|               |     | Norge |
|---------------|-----|-------|
| Gift          | 38% | 33%   |
| Ikke gift     | 50% | 54%   |
| Separert      | 8%  | 9%    |
| Enke/Enkemann | 5%  | 4%    |





# 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 bygningssakkyndige har funnet ved sin undersøkelse.

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

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





# 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.





## SpareBank 1 Sør-Norge gir deg:

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



[www.sparebank1.no](http://www.sparebank1.no)



+ (47) 915 02 002

Ta kontakt med oss i dag!



Start din  
lånesøknad  
ved å skanne  
QR-koden!

**SpareBank**   
SØR-NORGE



# Boligselgerforsikring fra Fremtind

Når du kjøper eller selger eiendom, er trygghet og forutsigbarhet viktig for både kjøper og selger. Med boligselgerforsikring fra Fremtind er både kjøper og selger godt ivaretatt dersom det oppdages feil eller mangler i etterkant av salget.

Boligselgerforsikringen dekker selgers økonomiske ansvar etter avhendingsloven. Hvis kjøper oppdager feil eller mangler etter overtakelsen, vil Fremtind behandle reklamasjonen på vegne av selger. Dette betyr at kjøper kan forholde seg til en profesjonell part, noe som bidrar til en ryddig prosess for begge parter.

## Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

- ✓ Enkelt å reklamere på mangler for både kjøper og selger
- ✓ Profesjonell håndtering av reklamasjon
- ✓ Rask og rettferdig saksbehandling for begge parter

i Hvis boligselger har kjøpt boligselgerforsikring fra Fremtind er dette informert om i selgers egenerklæringsskjema

## Trygghet for deg som boligkjøper



### Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

### Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

### Hva koster det?

|                               |           |
|-------------------------------|-----------|
| Andelsbolig og aksjeleilighet | 7 400 kr  |
| Selveierleilighet og rekkehus | 11 500 kr |
| Ene-, tomannsbolig og tomt    | 16 400 kr |

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

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. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller [post@help.no](mailto:post@help.no). Les mer på [help.no](http://help.no).

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 4 100/5 200/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. 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](http://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/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende medfølger.
7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. AVTREKKSVENTILATER 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 hengellås, 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: 2205260029 / Kjetil Helland, tlf. 993 55 219

Håvollveien 12, 4017 Stavanger

Gnr. 18, bnr. 307 i Stavanger kommune (Ideell andel 1/1.)

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 besiktiget 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 MiniD.

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

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

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

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

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

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

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

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

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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





Oppdragsnr: 2205260029  
Salgsoppgaven er sist oppdatert 09.02.2026

**Kjetil Helland**  
Eiendomsmegler

993 55 219  
kjetil.helland@em1sr.no

EiendomsMegler 1 Madla  
Madlakrossen 7, 4042 HAFRSFJORD

eiendomsmegler1.no