



Velkommen til

Hjelmelandsgata 32
4012 Stavanger

EiendomsMegler **1**

Velkommen til

Hjelmelandsgata 32
4012 Stavanger

Storhaug Vest - En stor og lekker familieleilighet på 111 kvm i ærverdige villa fra 1910. Carport m/lader.

Velkommen til Hjelmelandsgata 32 - en stor, innbydende og flott oppusset leilighet i sjarmerende trevilla.

Beliggende i et meget attraktivt, veletablert og rolig boligstrøk på Storhaug Vest - få minutters gange til Stavanger sentrum.

- Stor, åpen første etasje med gang, bad og åpen stue- og kjøkkenløsning.
- Flotte, stilriktige sprossevinduer som gir godt lysforhold og den rette sjarmen i huset.
- Nytt, lekkert kjøkken i 2022 med hvitevarer.
- Ny eksklusiv parkett i stue og kjøkken.
- Peis og ny varmepumpe.
- Romslig underetasje med bad, vaskerom og 2 soverom og kontor benyttet som gjesterom.
- Carport med elbil-lader samt biloppstillingsplass på tomt.

Nøkkelinformasjon

<u>Prisantydning</u>	kr	4 900 000
<u>Omkostninger*</u>	kr	123 590
<u>Totalpris inkl. omk.</u>	kr	5 023 590
<u>BRA/BRA-I</u>		111/111 m ²
<u>Ant. sov.</u>		2
<u>Tomteareal</u>		ca. 266 m ²
<u>Eiendomstype</u>		Tomannsbolig
<u>Eierform</u>		Eiet
<u>Byggeår</u>		1910

Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått, Jfr. energimerkeforskriften for bygninger §5.

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!



Sjur André Svihus
Eiendomsmegler

414 00 400
sjur.svihus@em1sr.no

Informasjon om eiendommen

Pris

Prisantydning	kr	4 900 000
Omkostninger*	kr	123 590
Totalpris inkl. omk.	kr	5 023 590

*Omkostninger

Dok.avg. til staten, 2,5%: kr 122 500,-

Tinglysning av hjemmelsdok.: kr 545,-

Tinglysning av pantedok.: kr 545,-

Sum omkostninger: kr 123 590,-

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

Boligkjøperforsikring kr 15 700 – 18 500 (valgfritt tillegg)

Offentlige/Kommunale avgifter

Kommunale avgifter: kr 13 708 pr. år for 2025

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

Registerbetegnelse

Gnr. 53, bnr. 268, snr. 1 i Stavanger kommune. (Ideell andel 1/1.)

Areal

BRA-i: 111 m²

BRA total: 111 m²

Kjeller

BRA-i: 52 m².

1. etasje

BRA-i: 59 m².

TBA: 6 m².

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

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

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

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

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

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

Antall soverom

2

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

Eierform

Eiet

Boligtype

Tomannsbolig

Parkering

Parkering i carport og på tomt på egen tomt.

Tomt

Tomteareal er 266 m² på eiet tomt.

Tomtebeskrivelse

En flott opparbeidet tomt med plen og parkering. Tomten er omkranset av flott gjerde. Meget gode solforhold. Felles eiertomt på ca 266 m² opplyst av Stavanger kommune. Arealet kan avvike fra det oppgitte/anslåtte areal. Eventuelt arealavvik aksepteres av kjøper. Tomten er opparbeidet utover tomtegrensen. Langs Nedre Suldals gate går tomtegrensen inntil husveggen.

Byggeår

Ca. 1910 i følge matrikkelrapport fra kommunen.

Innhold

1 etasje BRA-i: Entré, gang, stue/kjøkken, bad, bod.

Kjeller BRA-i: Gang, bad, vaskerom, 2 soverom og kontor

Standard

En stor, innbydende og flott oppusset leilighet i sjarmerende trevilla.

Beliggende i et meget attraktivt, veletablert og rolig boligstrøk på Storhaug Vest - få minutters gange til Stavanger sentrum.

- Stor, åpen første etasje med gang, bad og åpen stue- og kjøkkenløsning.
- Flotte, stilriktige sprossevinduer som gir godt lysforhold og den rette sjarmen i huset.
- Nytt, lekkert kjøkken i 2022 med hvitevarer.
- Ny eksklusiv parkett i stue og kjøkken.
- Peis og ny varmepumpe.
- Fra stuen er det direkte adkomst til kjempekoselig, solrik hage.
- Romslig underetasje med bad, vaskerom og 2 soverom og kontor benyttet som gjesterom.
- Varmekabler i gulv i hele kjelleren og på bad i første etasje.
- Carport med elbil-lader samt biloppstillingsplass på tomt.

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.

TG 3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Utvendige trapper

Innvendig > Rom Under Terreng

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering

TG 2: AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking

Utvendig > Nedløp og beslag

Utvendig > Veggkonstruksjon

Utvendig > Vinduer

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

Innvendig > Radon

Innvendig > Pipe og ildsted

Innvendig > Innvendige trapper

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning

Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater Gulv

Våtrom > Kjeller > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Overflater Gulv

Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt

Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Ventilasjon

Beliggenhet

Leiligheten har en meget bra beliggenhet på Storhaug Vest like utenfor bykjernen i Stavanger. Det er kun noen få minutter å spasere til sentrum, men allikevel rolig og veletablert. For den tur- og treningsglade kan man bevege seg mot østre bydel. Her er det flotte turstier langs sjøen fra Siriskjeret og helt bort til Godalen.

Nærhet til barnehage, barneskole og ungdomsskole. Stor lekeplass og fotballbane er også i nærheten. For mer informasjon, se vedlagt nabolagsprofil.

Adkomst

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

Byggemåte

Beskrivelse av byggemåte er hentet fra eiendommens tilstandsrapport.

Boligen er oppført på grunnmur av lødd stein og vangemur, tre-konstruksjoner i vegger som har utvendig liggende bordkledning.

Tak av type saltak, tekket med betongstein.

Brukstillatelse / Ferdigattest

På grunn av boligens alder foreligger det ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse.

Det foreligger ferdigattest for endring av planløsning i underetasje datert 01.11.2011.

Hvitevarer

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

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

Oppvarming

Elektrisk, varmekabler, varmepumpe og peis

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

Info energiklasse

Ikke vedlagt.

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.

Regulering

Eiendommen omfattes av Retningslinjer for hensynssoner bevaring av kulturmiljø (Trehusbyen Stavanger). Konf. eventuelt megler.

Manglende utnyttelsesgrad - Stavanger. I noen tilfeller for eldre reguleringsplaner mangler det angivelse av grad av utnyttning (U-grad, TU, %-BRA, % BYA eller omriss av eksisterende eller planlagt bebyggelse). Planen har da ikke rettslig virkning som grunnlag for utbygging i henhold til plan- og bygningsloven. Fortsatt vil planens øvrige virkninger stå ved lag (arealformål, byggegrenser, frisikt m.m.) Før utbygging kan skje innenfor et slikt område må planen endres eller justeres med tilføyelser av grad av utnyttning, 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.

Eiendommen ligger i et område regulert til bolig.

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

Primærverdi: Kr 1 038 947 for 2023.

Sekundærverdi: Kr 4 155 788 for 2023.

Formuesverdien er oppgitt av Skatteetaten.

Andre opplysninger

Visning

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

Meglers plikt til å stanse gjennomføring av handelen – hvitvaskingsloven

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

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

Meglerforetaket er forpliktet til å rapportere mistenkelige transaksjoner til Økokrim.

Budgivning

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

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

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

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

Overtakelse

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

Eier

Marian Cobzaru
Ida Aase Cobzaru

Heftelser

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

1103/53/268/1:

03.07.1964 - Dokumentnr: 2594 - Best. om vann/kloakkledn.
Overført fra: Knr:1103 Gnr:53 Bnr:268
Gjelder denne registerenheten med flere

07.12.2007 - Dokumentnr: 1010176 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 1

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 1/2

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

Meglers vederlag og utlegg

Provisjon* 1,50% (forutsatt salgssum 4 900 000,-), kr 73 500,-

Grunnbokutskrift og tinglyste dokumenter, kr 300,-

Markedspakke, kr 20 900

Oppgjørshonorar*, kr 7 900,-

Tilretteleggingshonorar, kr 12 900,-

Visningshonorar per visning, kr 1 500,-

Tinglysingsgebyr, pant med urådighet, kr 545

Utlegg foto. Endelig pris avhenger av ev. tilvalg hos fotograf, kr 5 000,-

Innhenting av opplysninger fra kommunen, kr 2 500,-

Totalt, kr 125 045,-

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:

- Boligselgerforsikring
- Boligkjøperforsikring
- Vend Marketplaces (Finn.no)
- Leverandør av overtakelsesprotokoll
- Banker i SpareBank 1- alliansen

Tilstandsrapport/Takst

Rapport er avholdt av bygningssakkyndig Takstmann Leif Egil Løvås den 09.12.2025.

Boligselgerforsikring

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

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

Forsikringsdekningen er begrenset til salgssum, maksimalt 14 millioner kroner. For kombinasjonseiendommer gjelder forsikringen kun for boligdelen. Se nettsidene til Sparebank 1

for mer informasjon om hva forsikringen dekker og hvilke begrensninger som gjelder. Kjøper har plikt til å gjøre seg kjent med selgers egenerklæring. Egenerklæringen er lagt ved salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket mottar kr 5.600,- i kostnadsgodtgjørelse for hver forsikringsavtale som formidles på Boligkjøperforsikring Pluss og kr 4.600,- i kostnadsgodtgjørelse for Boligkjøperforsikring. Boligkjøperforsikring kan kun tegnes av privatpersoner som kjøper bolig til eget formål, og gjelder ikke for foretak eller næringsbygg.

Avtalebetingelser

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

Forbrukerkjøp - definisjon

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

Forbruker – avtalevilkår

Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

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

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon

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

Ikke-forbruker – avtalevilkår

Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret 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, overtagelsesdato o.l.) gjennom Altinn.

Vedlegg

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

Finansiering

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

Forsikring

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

Verdivurdering

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

Ansvarlig megler

Sjur André Svihus

Eiendomsmegler

Telefon: 414 00 400

E-post: sjur.svihus@em1sr.no

EiendomsMegler 1 Stavanger

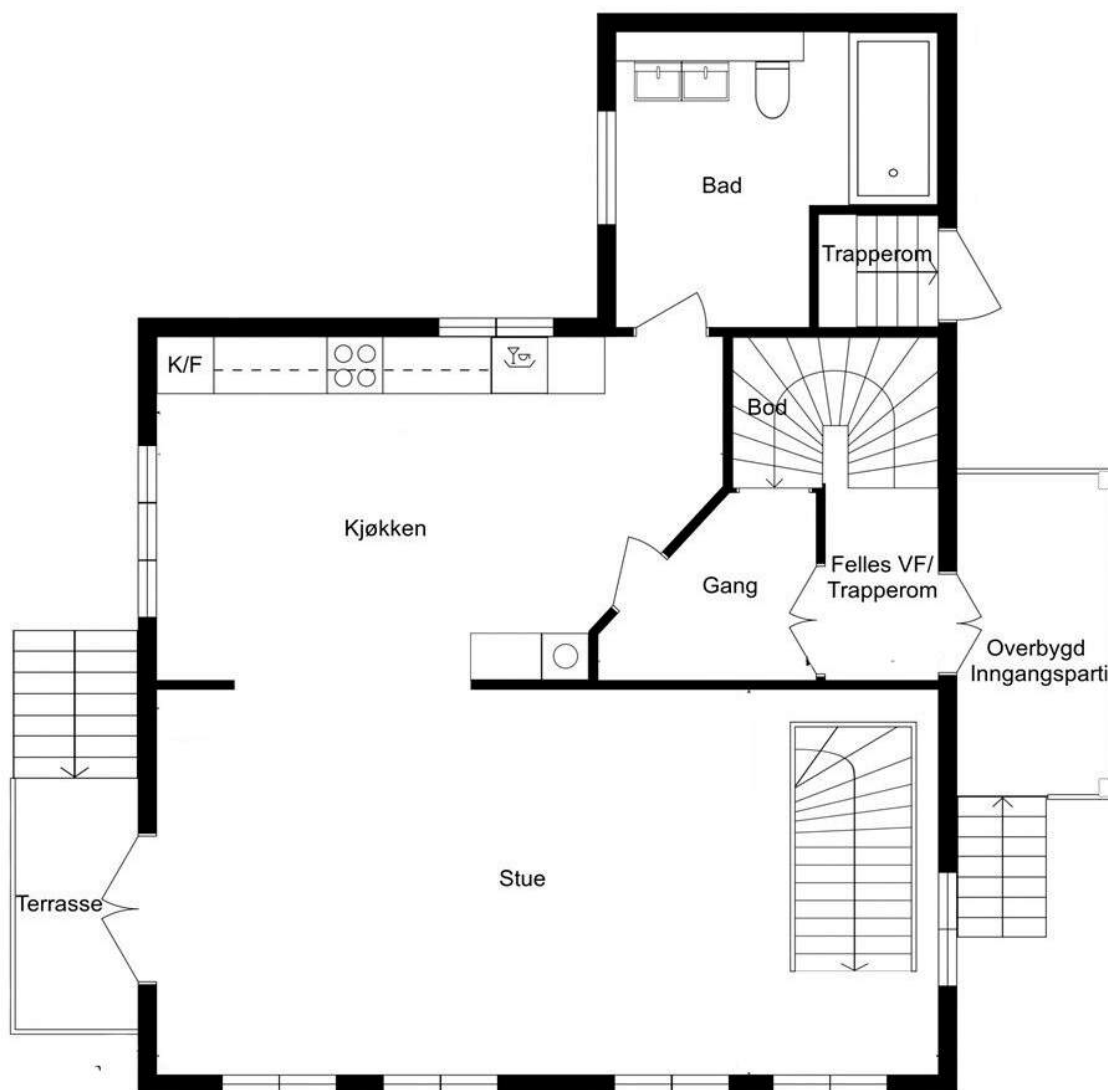
Postboks 250

4068 STAVANGER

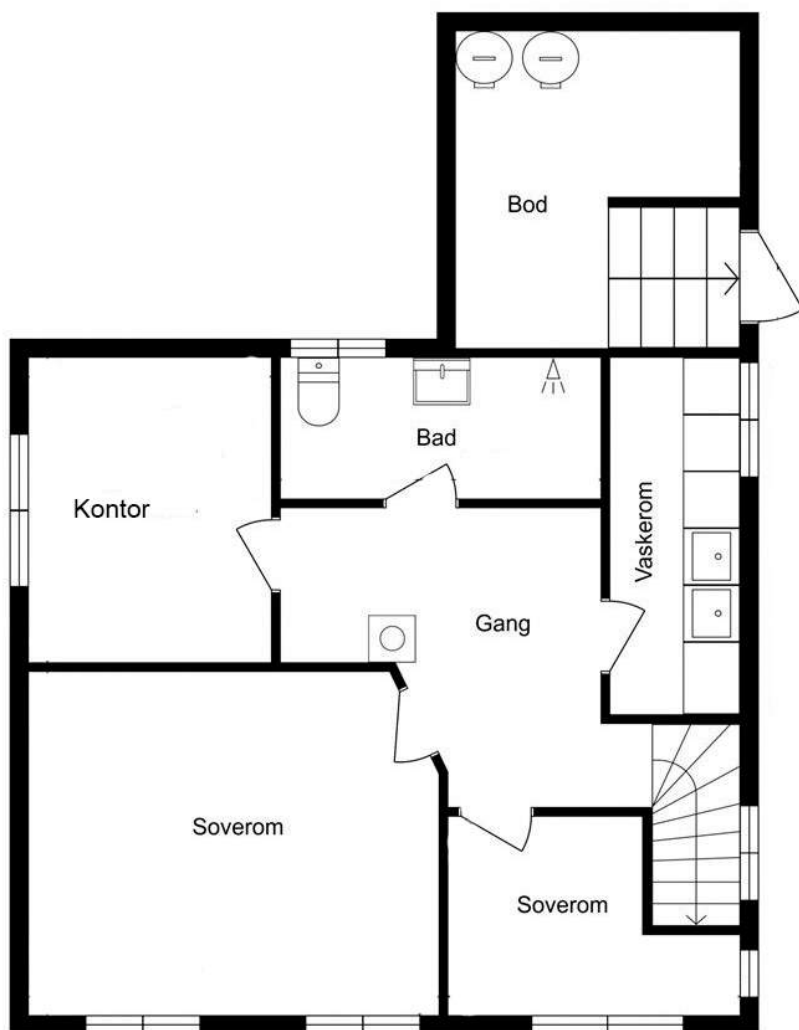
Org. nr. 958427700

Opplysninger i salgsoppgaven er godkjent av selger.

Plantegning



Plantegningene er laget slik boligen fremstod på tidspunkt for foto, men trenger ikke
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.



Plantegningene er laget slik boligen fremstod på tidspunkt for foto, men trenger ikke
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.

SOFA FOTO













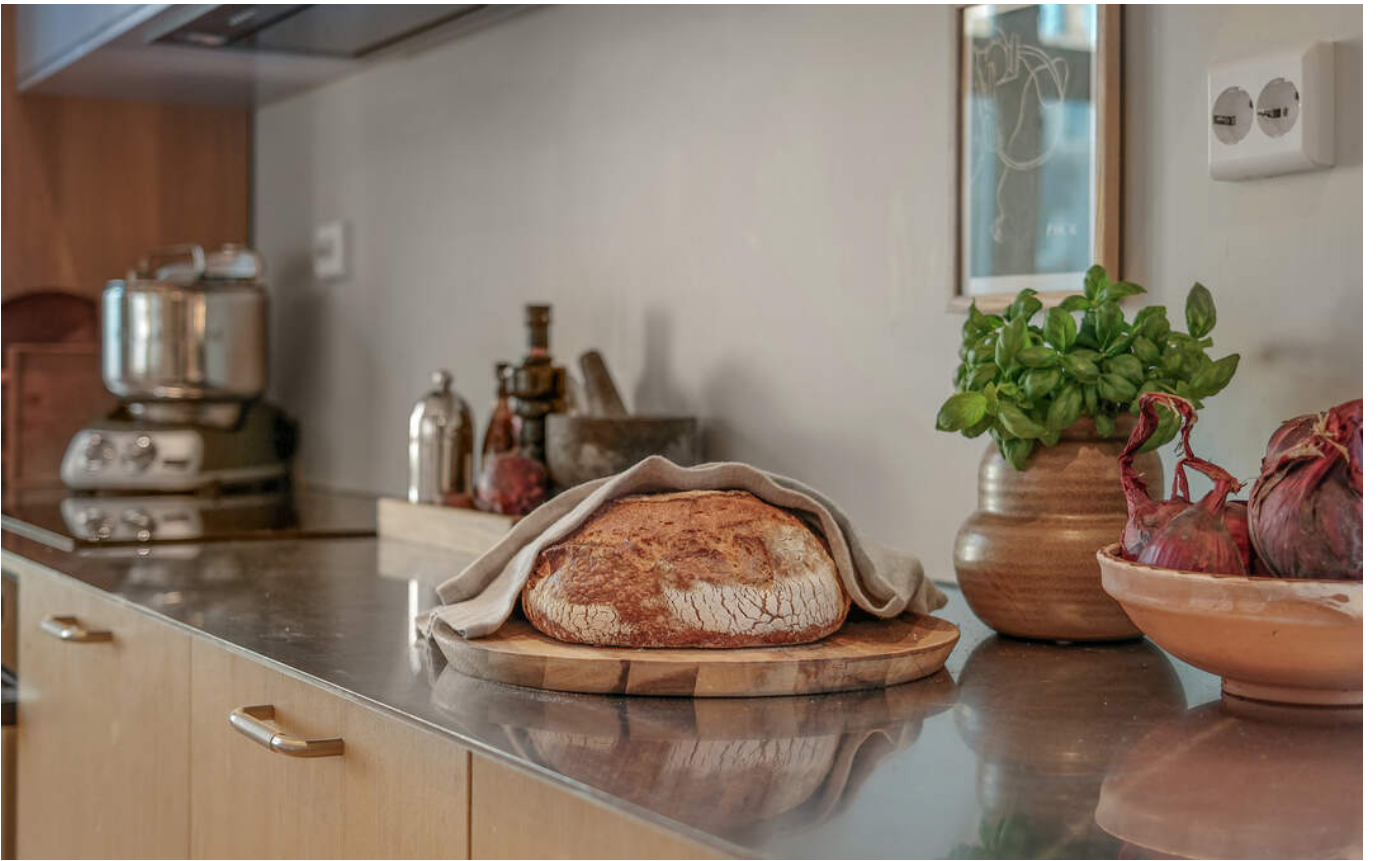






































Nyttig informasjon ved kjøp av brukt eiendom

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 bygnings sakkyndige har funnet ved sin undersøkelse.

Den bygnings sakkyndige 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.



Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring



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

Ida Aase Cobzaru

Marian Cobzaru

Boligen

Hjelmelandsgata 32

4012 Stavanger

1103-53/268/0/1

- Boligen ble kjøpt 2022
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring



Våtrom, tak og fasade

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

♦ Ja

1. Der er en liten sprekk i gulvflisene på badet i første etasje.

2. November 2025 ble det oppdaget dryppende vann fra taket i boden, som er rett under badekaret. Dette skjedde bare når badekaret var i bruk. Dette er nå gjort tiltak. Det er blitt fuget på nytt rundt badekaret, under badekaret og sluken har blitt rengjort. Det tyder på at alt er ok.

3. Vifte på bad er blitt skiftet ut november 2025

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025

Firmanavn: Rørlegger Sunde

Beskrivelse av arbeidet: Fuging rund badekaret og under badekaret ved sluken.

2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025

Firmanavn: Ses elektro AS

Beskrivelse av arbeidet: Skiftet vifte på bad

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

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025

Firmanavn: Ses elektro AS

Beskrivelse av arbeidet: Taklampe skiftet ut på begge bad

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

1. Garasjen er i dårlig stand. Dette er et samarbeid med eier av overetasjen.

2. Takrennen bør ordnes ved hjørnet rett hovedinngangen, da vannet går rett ned. Dette er et samarbeid med eier av overetasjen.

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring



Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

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

♦ **Ja**

Se punkt 4, mht til takrenne/nedløpsrør på fremsiden.

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Vi har mistanke at det kan være litt fukt i hjørnet på rommet under trappen. Samme sted hvor takrennen /nedløpsrør er utenfor. (punkt 4)

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

3-4 måneder overtatt bolig oppdaget vi rotter i enkelte vegger i kjelleren. Dette har gjort at vi fikk kompensasjon på boligen. Deretter har vi brukt økonomi på sikringstiltak som er gjort av anitcimex. Vi delte utgiftene med tidligere eier av overetasjen.

Etter sikringstiltakene ble gjort har vi ikke hørt rotter i veggene.

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Ja**

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring



Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Firmanavn: Anticimex

Beskrivelse av arbeidet: Sikring rundt boligen, rundt muren, kledningen og i den varme boden.

Tekniske installasjoner

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2022

Firmanavn: Norsk klima senter

Beskrivelse av arbeidet: Helt ny varmepumpe

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring



Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2022
Firmanavn: EL - design
Beskrivelse av arbeidet: Montering av bil lader

Eiendommen og omgivelsene

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Den ble ombygget til tomannsbolig i perioden 2006-2008 av tidligere eiere.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

♦ **Ja**

Men garasjen er ikke godkjent oppbyggelse.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Garasjen er ikke godkjent

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring



Det finnes ulike rapporter med hensyn til saken om rotter i år 2022.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

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

♦ **Ja**

Garasjen har råteskader og dårlig stand.

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2023

Firmanavn: Rørlegger Sunde

Beskrivelse av arbeidet: Montering av oppvaskmaskin og vask på kjøkken

2.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Firmanavn: Flotte Randaberg

Beskrivelse av arbeidet: 1. Isolering, gipse vegg og sparkling under trapp i kjeller. 2. Tetting av åpning ved trapp ned til kjeller.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner 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

 Tomannsbolig

 Hjelmelandsgata 32 , 4012 STAVANGER

 STAVANGER kommune

 # gnr. 53, bnr. 268, snr. 1

Sum areal alle bygg: BRA: 111 m² BRA-i: 111 m²



Befaringsdato: 05.12.2025

Rapportdato: 09.12.2025

Oppdragsnr.: 20189-1406

Referansenummer: BP6690

Autorisert foretak: Takst-ingeniør Løvås AS



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

Vedlegg: Takstrapport

Rapportansvarlig



Leif Egil Løvås

lovaas@byggkontroll.com

922 24 821

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- 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 straktiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Del av horisontaldelt bolig der leiligheten disponerer kjeller og 1.etg. Boligen oppført/ferdigstilt i 1910. Boligen er oppført på grunnmur av lødd stein og vangemur, tre-konstruksjoner i vegger som har utvendig liggende bordkledning. Tak av type saltak, tekket med betongstein. Leiligheten er betydelig oppgradert/renovert i 2007 med innredet kjeller. Registrerte tilstandsmerkninger har årsak i bygningsdelens alder, vedlikehold og konstruksjon/utførelse. For nærmere spesifiseringer, studer premistekst og vurderinger av de enkelte bygningskomponentene utover i rapporten.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

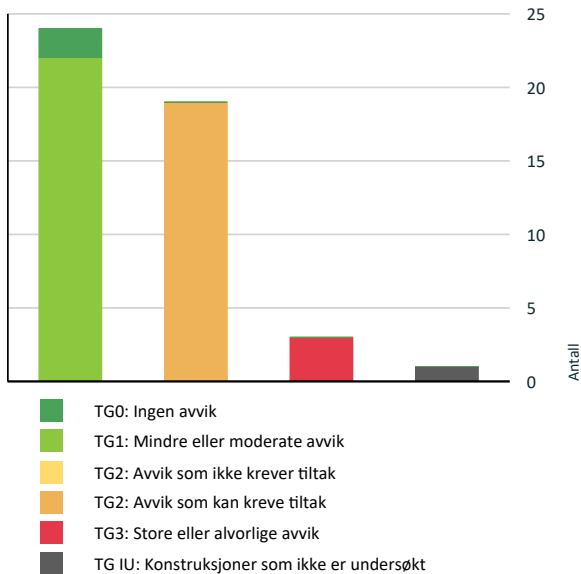
Tomannsbolig

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

Endringer i 1.etg der soverom er fjernet og inngår nå i areal til stue er ikke byggesøkt. Bruksendring av kjeller ble godkjent i 2011.

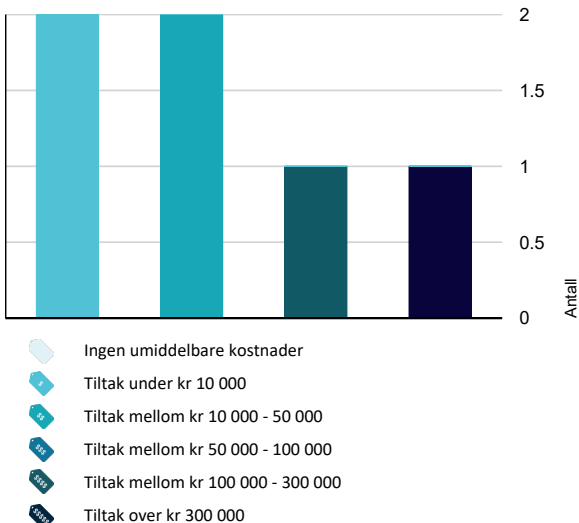
Sammendrag av boligens tilstand

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 (1910). Forskriftens referanse er gjeldende Plan-/og bygningslov m/teknisk forskrift gjeldende ved oppføringstidspunkt. Denne boligen er bygget før byggeforskriftene kom i 1928. Referansenivået for tilstandsvurderingen er "god byggeskikk" i oppføringsåret. Avviksforhold ift. dagens forskrift kan kommenteres. Endring av tilstandsgrad fra 1 til 2 basert på alder, settes normalt når halvparten av kort/lang levetid er passert for deler med begrenset visuell observasjon. Ved forskjeller som fks. der noen av vinduene er eldre og noen er nyere, er tilstandsgrad satt ut fra overvekt av god/dårlig tilstand. Annen tilstandsgrad vil bli anført i tekst.

Krav til tetthet, ventilasjon, isolering, etc. er forhold undertegnede ikke kan, eller vanskelig kan oppdage etter de til enhver tids gjeldende byggeforskrifter og offentligrettslige krav. Kontroll av byggesøknader og offentlige godkjenninger inngår ikke i oppdraget.

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- Tomteforhold > Fuksikring og drenering [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)
- Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

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

- ! **Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg** [Gå til side](#)

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

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

- ! **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv** [Gå til side](#)

- ! **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)

- ! **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning** [Gå til side](#)

- ! **Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater Gulv** [Gå til side](#)

- ! **Våtrom > Kjeller > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)

- ! **Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Overflater Gulv** [Gå til side](#)

- ! **Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)

- ! **Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Ventilasjon** [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG

Byggeår	Kommentar
1910	

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket om med betongstein på 80-90 tallet. Takstein ligger godt og var uten synlige mangler av enkeltstein på befaringen. Befaringen er foretatt fra bakkenivå.

Undertak består erfaringsmessig av papp eller sutakplater, strø og lekter i normalt god stand. (nivået under papp/sutak er ikke kontrollert).

Årstall: 1980 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen og undertak.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
- Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

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

Nedløp og beslag

Renner og nedløp er skiftet til plast samtidig med at tak ble lagt om. Renner fungerer tilsynelatende greit etter intensjonen. Vanlig aldring/slitasje. For å unngå fuktskader er det viktig med jevnlig vedlikehold og rengjøring.

Avløp for takvann er ikke vurdert.

Årstall: 1980 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Veggkonstruksjon

Yttervegger av trekonstruksjoner, laftet plank. Bindingsverk i påbygg. Utvendig trekledning er original fra byggeår, er på befaringsdagen i henhold til alder i grei stand, enkle sprette bord og partier er skiftet etter behov. Det ble registrert lite fukt råteskader, enkle sprette bord, belistning/hjørnebord og deler av vannstokk har slitassjer (fukt/råteskader. Utvendig vedlikehold er normalt godt.

Vurdering av avvik:

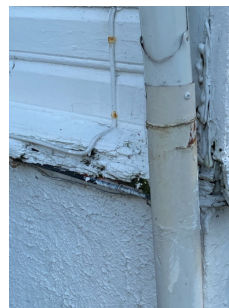
- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Deler av kledning, belistning/hjørnebor og vannstok har slitassjer.

Konsekvens/tiltak

- Råteskadet trekledning må skiftes ut.
- Råteskader i bordkledningen kan fortsette å utvikle seg både i tilliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak.

I forbindelse med vanlig vedlikehold kan/bør slitte deler skiftes.



Tilstandsrapport



TG 1U Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjon er ikke kontrollert på loft, dette pga etasjen tilhører annen seksjon.

Vurdering av avvik:

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

Etasjen tilhører annen seksjon og av den grunn ikke kontrollert.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
- Innhent dokumentasjon, om mulig.

Innhent dokumentasjon eventuelt få tilgang til arealene for kontroll.

TG 2 Vinduer

Tilhørende vinduer er skiftet til fagsvinduer med to-lags glass i ca 2006 dette med unntak til vindu på bad 1.etg som er av eldre dato.

Årstall: 2006 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.

Utvendig belistning for vinduer og dører har ikke fagmessig utførelse, vannbord oger vinduer og dører er ikke fagmessig innfelt i kledningen.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Vannbord over vinduer og dører bør felles inn i kledning.



TG 1 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

Årstall: 2006

Kilde: Eier



TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong med rekkverk av tre nyere dato, fundamentert på fundamenter av tre.



TG 3 Utvendige trapper

Utvendige tilhørende trapper av tre.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.
- Det er avvik:

Utvendige trapper mangler rekkverk. Entreprapp med repro av tre er fundamentert på original trapp med repro som har setninger.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Trapper må sikres med rekkverk, forhold vedrørende setninger i originale fundamenter for entretrapp med repro må videre vurderes. Overbygg i etasjeskille/bygg til ovenforliggende etasje har synlige setninger. Eventuell tiltak vedrørende setninger er ikke inkludert i estimert pris.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



INNSENDIG

TG 1 Overflater

Innwendig er det gulv av parkett og fliser. Veggene har malte plater.
Innvendige tak har malte plater.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

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

TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe og peis med innsats.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Pipen har slitasjer over tak. Pipen er ikke kontrollert i etasjer som tilhører annen seksjon.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Overflatebehandling/impregnering og kontroll av pipebly over tak anbefales.

TG 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Fliser på gulv. Veggene har plater. Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Hulltaking er foretatt ved/i Eksisterende luker.

Årstall: 2007 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er gjennom målinger påvist høyt fuktnivå i trevegger i underetg./kjeller, det er derfor ikke foretatt hulltaking
- Det er påvist synlige fukt/råteskader i treverk i underetg./kjeller, hulltaking er derfor ikke nødvendig

Tilstandsrapport

Kjeller ble opplyst innredet i 2007. Utforede vegger uten synlige skader, men med risiko. Kjeller har gjennkleddede murflater, med det en på byggfaget kaller "utforede vegger".

Det ble på synlige og observerte utforede veggflater visuelt ikke sett skader, men i forbindelse med hulltaking/kontroll fra eksisterende luker ble det registrert varierte målinger, 12-14 vektprosent i deler av kjeller men i vegg/entrefasade ble det registrert fritt vann. Dette indikerer at det er en viss fukttransport/lekkasje der skadene ble konstatert. Gjennkleddede kjellervegger er objektivt sett imidlertid å betrakte som en risiko for skjulte skader.

Konsekvens/tiltak

- Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt tilstanden og omfanget på eventuelle skader.
- Det må foretas tiltak for å utbedre årsak til fukt-/råteskadene samt utbedre råteskadene

Skader som ble registrert på befaringen må utbedres. Videre undersøkelser vedrørende resterende deler av kjeller vurderes må utføres. Estimert pris gjelder utbedringer av registrerte skader samt videre undersøkelser. I og med kjeller har bruk og utførelse vil sansynligheten der ny drenering etableres rundt boligen være mest økonomisk.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



TG 2 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp.

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

Kostnadsestimat: Under 10 000



TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte dører.

Årstall: 2007

Kilde: Eier

TG 1 Andre innvendige forhold

Tilstandsrapport

Se eiers dokumentasjon vedrørende skadedyr (rotter) og utførte tiltak i boligen.

Årstall: 2022 Kilde: Eier

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Bad opplyst etablert i påbygg i ca 2007. Fliser med terskelflis på gulv og malte vegger: Bad inneholder: Innbygget badekar, vask og vegghengt toalett. Ventilasjon via El avtrekksvifte montert i vegg. Bad er pr dato ca 19 år gammelt og har avvik, erstatningsverdi ved eventuelle skader/skjulte skader vil av den grunn være tilnærmet avskrevet.

Årstall: 2007 Kilde: Eier



1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser og malte plater. Taket er malt.

Årstall: 2007 Kilde: Eier

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall til sluk er etablert men ikke i hht gjeldende forskrift og lav dørterskel.

Årstall: 2007 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er påvist sprekker i fliser.

På befaringen ble det registrert sprekke i flis samt diss i gulv som skyldes underdimensjonert bjelkelag.

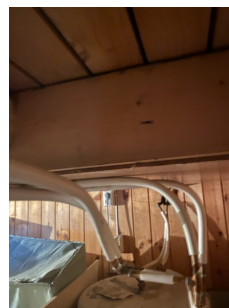
Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres tiltak for å utbedre avviket.

- Dersom tiltaket ikke utføres er det fare for videre skadeutvikling.
- Skadet flis er i et område hvor den kun utgjør et estetisk avvik.
- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.
- Et bad med manglende/reduert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

Flis med sprekke bør skiftes. Diss i gulv: Etasjeskille er underdimensjonert og kan/bør forsterkes fra underliggende felles bod.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Årstall: 2007 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Eier opplyser om tidligere lekkasje fra bad, områder rundt sluk/badekar. Lekkasjen ble oppdaget i underliggende felles bod. Videre opplyser eier forholdet ble utbedret der ny fugemasse ble etablert i område innebygget badekar. Løsningen vurderes som provisorisk der lignede lekkasjer i fremtiden ikke kan utelukkes.

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

- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

- Det må innhentes dokumentasjon.

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.



1. ETASJE > BAD

! TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har servant, veggmontert toalett og badekar.

Årstall: 2007 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sistene.

Vegger og gulv bak innbygd klosettsistene er våtsone og skal ha fuktsikre løsninger samt drenering. Alternativt må man sikre på annen måte, for eksempel ved bruk av aktiv lekkasjevarsler, se Byggetaljer 553.135 Lekkasjevarslere.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
- Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.
- Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

Det må gjøres tiltak for å lukke avviket for eksempel ved bruk av aktiv lekkasjevarsler, se Byggetaljer 553.135 Lekkasjevarslere.



1. ETASJE > BAD

! TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

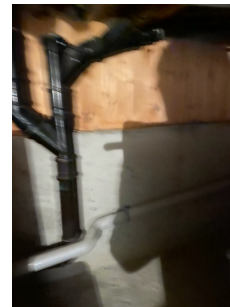
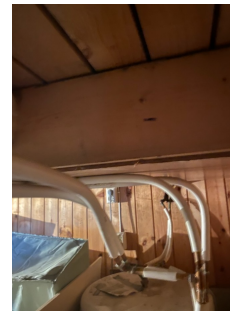
Årstall: 2007 Kilde: Eier

1. ETASJE > BAD

! TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner (yttervegger og tømmer). Kompenserende tiltak ble utført, etasjeskille er godt synlig for kontroll fra underliggende bod. Ved visuell kontroll og bruk av fuktindikator ble det ikke registrert avvikende fukt disse områder på befaringen. Tidligere mindre lekkasje som opplyst i områder rundt badekar ble ikke registrert.

Årstall: 2007 Kilde: Eier



KJELLER > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Bad opplyst etablert i ca 2007 og har tilsvarende utførelse som bad i 1.etg. Fliser på gulv og i brystning på vegger, restende overflater har malte overflater. Bad inneholder: Dusjnise, vask og toalett. Ventilasjon via El avtrekksvifte montert i vegg. Bad er pr dato ca 19 år gammelt og er plassert i etasje med risiko som må hensyntas, erstatningsverdi ved eventuelle skader/skjulte skader som måtte komme som resultat av disse forhold vil av den grunn være tilnærmet avskrevet og inngå i påviste skader for resterende del av etasjen.

Årstall: 2007 Kilde: Eier

Tilstandsrapport



KJELLER > BAD

TE 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

Årstall: 2007 Kilde: Eier

KJELLER > BAD

TE 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall til sluk er tilstrekkelig dog ikke etablert i hht gjeldende forskrift for restende deler av rommet.

Årstall: 2007 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Dusjterskel uten tilordnet drenering til sluk samt lav dørterskel.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.
- Eventuelt lekkasjevann fra utstyr utenfor dusjsone vil ikke ha en naturlig vei til sluket. Dette kan føre til at vann samler seg på gulvet og potensielt renner ut av rommet eller trenger inn i konstruksjonen.

Det bør etableres spalte/drein i forbindelse med dusjterskel dette slik at eventuelt overvann i rommet renner til sluk.



KJELLER > BAD

TE 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Årstall: 2007 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Membran kan ikke syns i sluk eller i forbindelse med lav dørterskel.

Konsekvens/tiltak

- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
- Det må gjøres nærmere undersøkelser.
- Det må innhentes dokumentasjon. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.
- Det må innhentes dokumentasjon.

Det må innhentes dokumentasjon. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.



KJELLER > BAD

TE 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har servant, toalett og dusjvegger/hjørne.

Årstall: 2007 Kilde: Eier

KJELLER > BAD

Tilstandsrapport

TE 1 Ventilasjon

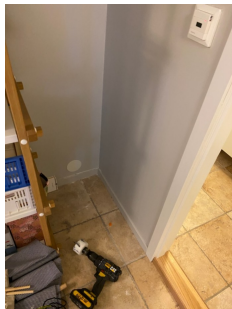
Det er elektrisk styrt vifte.

Årstall: 2007 Kilde: Eier

KJELLER > BAD

TE 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Fra gang i vegg mellom bad og vaskerom (innervegg). Hulltaking for mest riktig måling skulle vært utført i yttervegg med det var ikke mulig pga konstruksjon..



KJELLER > VASKEROM

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Vaskerom opplyst etablert i ca 2007 og har tilsvarende utførelse som bad i 1.etg. Fliser på gulv og vegger. Vaskerom inneholder: Vaskekuemontert i seksjon og opplegg for bruk av vaskemaskin. Vaskerom er pr dato ca 19 år gammelt og er plassert i etasje med risiko som må hensyntas, erstatningsverdi ved eventuelle skader/skjulte skader som måtte komme som resultat av disse forhold vil av den grunn være tilnærmet avskrevet og inngå i påviste skader for resterende del av etasjen.



KJELLER > VASKEROM

TE 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

Årstall: 2007 Kilde: Eier

KJELLER > VASKEROM

TE 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall til sluk er ikke etablert i hht forskrift (lav dørterskel).

Årstall: 2007 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

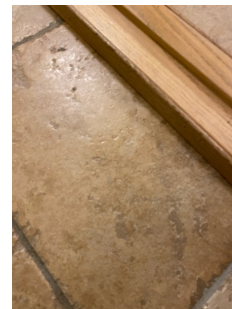
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Våtromsoppbrett i forbindelse med dørterseke syns ikke etablert.

Konsekvens/tiltak

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

Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av vaskerom.



KJELLER > VASKEROM

TE 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Årstall: 2007 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Eventuell membran kan ikke syns i sluk eller i forbindelse med dørterskel.

Konsekvens/tiltak

- Det må innhentes dokumentasjon.
- 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

• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

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.



KJELLER > VASKEROM

TG1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2007 Kilde: Eier

KJELLER > VASKEROM

TG2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering.

Årstall: 2007 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Rommet har kun ventilasjon via ventil i vindu.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

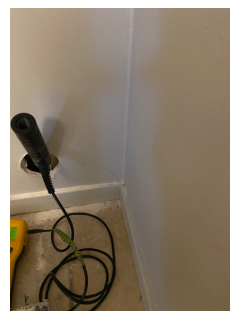
Kostnadsestimat: Under 10 000



KJELLER > VASKEROM

TG1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Fra gang i vegg mellom bad og vaskerom (innervegg). Hulltaking for mest riktig måling skulle vært utført i yttervegg med det var ikke mulig pga konstruksjon..



KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG1 Overflater og innredning

Kjøkkenet med integrerte hvitevarer Vannlås og blandebatteri funnet i orden. Opplegg for oppvaskemaskin egen stoppekran er montert. Fuktsøk er foretatt med fuktindikator foran vask, oppvaskmaskin og kjøleskap uten negative utslag. har innredning med glatte fronter og stål benkeplate. Wathergueard er montert i benkeskap.

Årstall: 2024 Kilde: Eier



1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2024 Kilde: Eier

Tilstandsrapport



TEKNISKE INSTALLASJONER

TEG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe. Det er ikke besikket i rørskap.

Årstall: 2007 Kilde: Eier

TEG 1 Avløpsrør

Årstall: 2007 Kilde: Eier

TEG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

TEG 1 Andre VVS-installasjoner

Varmepumpe Luft til luft montert i stue.

Årstall: 2022 Kilde: Eier



TEG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter montert i felles bod.



TEG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringskapp med automatsikringer, anlegget er montert skjult, ingen dokumentasjon er fremlagt. El bil-lader ble sist montert i 2022.

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.
2022 Anlegget syns å være av nyere dato med dokumentasjon er ikke fremlagt. El bil-lader ble sist montert i 2022.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei
Ingen dokumentasjon er fremlagt.
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

Tilstandsrapport

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

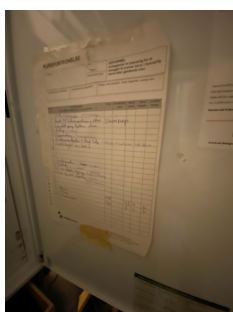
Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk 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 sikringskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap 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 elektriske anlegget i boligen som syns å være av nyere utførelse er uten dokumentasjon. Pga manglende dokumentasjon anbefales det bestilt/utført en Elsjekk fra uildet eltaksmann for å kontrollere anlegget i forhold til gjeldende forskrifter for da boligen ble bygget.



TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Røykvarslere på batteri og brannslukningsutstyr er lokalisert i boligen. Eventuell ny eier må selv for egen sikkerhet kontrollere og vurderes de branntekniske forhold i boligen.

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

TG 3 Fuksikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringen er fra 1910.

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuksikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Dreneringen er utilstrekkelig og har idag begrenset effekt.

Drenering er fra byggeår, utgått på dato. Kjeller er innredet med påvist svikt i drenering der tiltak må påregnes.

Konsekvens/tiltak

- Fuksikring av muren må etableres inkl. klemlist.
- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Ny drenering må påregnes etablert rundt boligen. Kjeller er innredet og har bruk til varig opphold på befaringen ble det i partier registrert svikt i drenering, synlig fritt vann innvendig i utforet vegg.

Kostnadsestimat: Over 300 000



! TG 2 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur oppført av lødd stein og vangemur. Grunnmur er i hht utvendig kontrollerte deler over terreng i grei stand, alder tatt i betraktning. Mindre riss / sprekker som kan observeres er tilsynelatende av normal og stabil karakter. (grunnmur er kun utvendig besiktiget.). Grunnmur for påbygg av stedstøpt betong.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mindre riss/sprekker samr avskallet puss/maling.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vanlig vedlikehold med om nødvendig mindre utbedringer.

! TG 0 Terrengforhold

Tomt tilnærmet i plan, fint tilpasset boligen.

! TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av ukjent type og er fra 1910. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av ukjent type og er fra 1910. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløp og 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.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

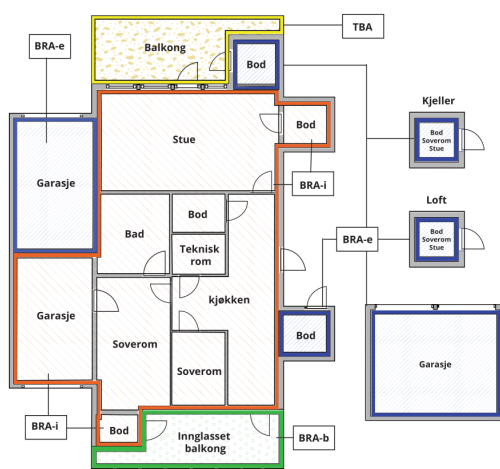
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avviki i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Tomannsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje	59			59	6
Kjeller	52			52	
SUM	111				6
SUM BRA	111				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Entré, gang, stue/kjøkken, bad, bod		
Kjeller	Gang, bad, vaskerom, soverom, soverom 2, soverom 3		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Endringer i 1.etg der soverom er fjernet og inngår nå i areal til stue er ikke byggesøkt. Bruksendring av kjeller ble godkjent i 2011.

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar: I rom under terreng er det ikke tilfredstillende lysareal i forhold til gulvareal for de enkelte rom, beregnet til varig opphold. videre mangler godkjent alternativ rømningsvei, sprøse i vinduer må fjernes/kobles til vindu for å oppnå godkjent alternativ rømningsvei for de enkelte rom beregnet til varig opphold. Fast innstallasjon foran vindu slik at avstand fra karm/innstiging ikke overstiger 100 cm bør monteres.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Tomannsbolig	109	2

Hjelmelandsgata 32 , 4012 STAVANGER
Gnr 53 - Bnr 268
1103 STAVANGER

Takst-ingeniør Løvås AS
Halvorstraen 24 A
4077 HUNDVÅG

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
05.12.2025	Leif Egil Løvås	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1103 STAVANGER	53	268		1	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Hjelmelandsgata 32

Hjemmelshaver

Cobzaru Ida Aase, Cobzaru Marian

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Del av horisontaldelt bolig med beliggenhet i Hjelmelandsgata på Storhaug nær Stavanger sentrum.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til sentrumsformål, dvs. bolig, forretning og kontor.

Om tomten

Eiendommen har en relativt flat tomt.

Tinglyste/andre forhold

Se meglers prospekt.

Vedlegg: Takstrapport

Hjelmelandsgata 32 , 4012 STAVANGER
Gnr 53 - Bnr 268
1103 STAVANGER

Takst-ingeniør Løvås AS
Halvorstraen 24 A
4077 HUNDVÅG

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Energirapport	28.05.2025		Ikke gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	08.12.2025		Fremvist		Nei
Egenerklæringskjema	08.12.2025		Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	09.12.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerlektrode 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.

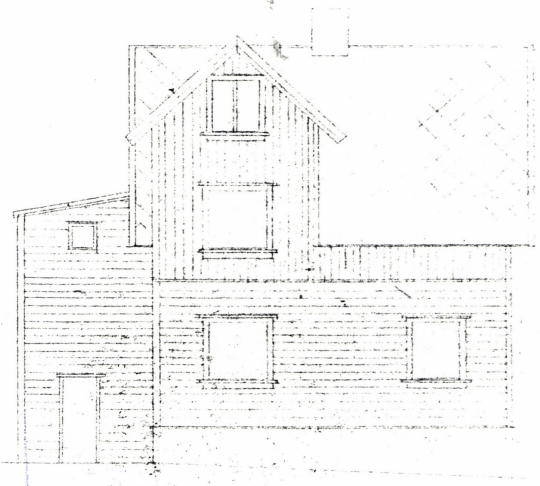
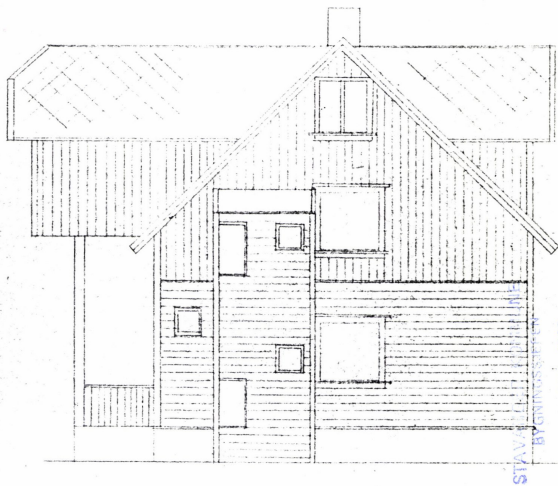
Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette kan påvirke boligens BRA-e.

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

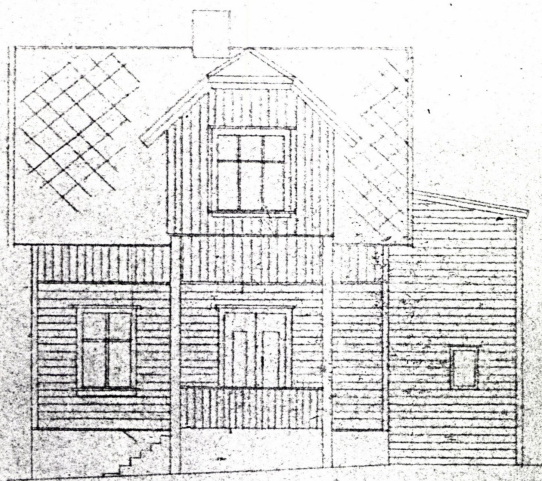
Personvern

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.

Vedlegg: Kommunalinformasjon



53/268



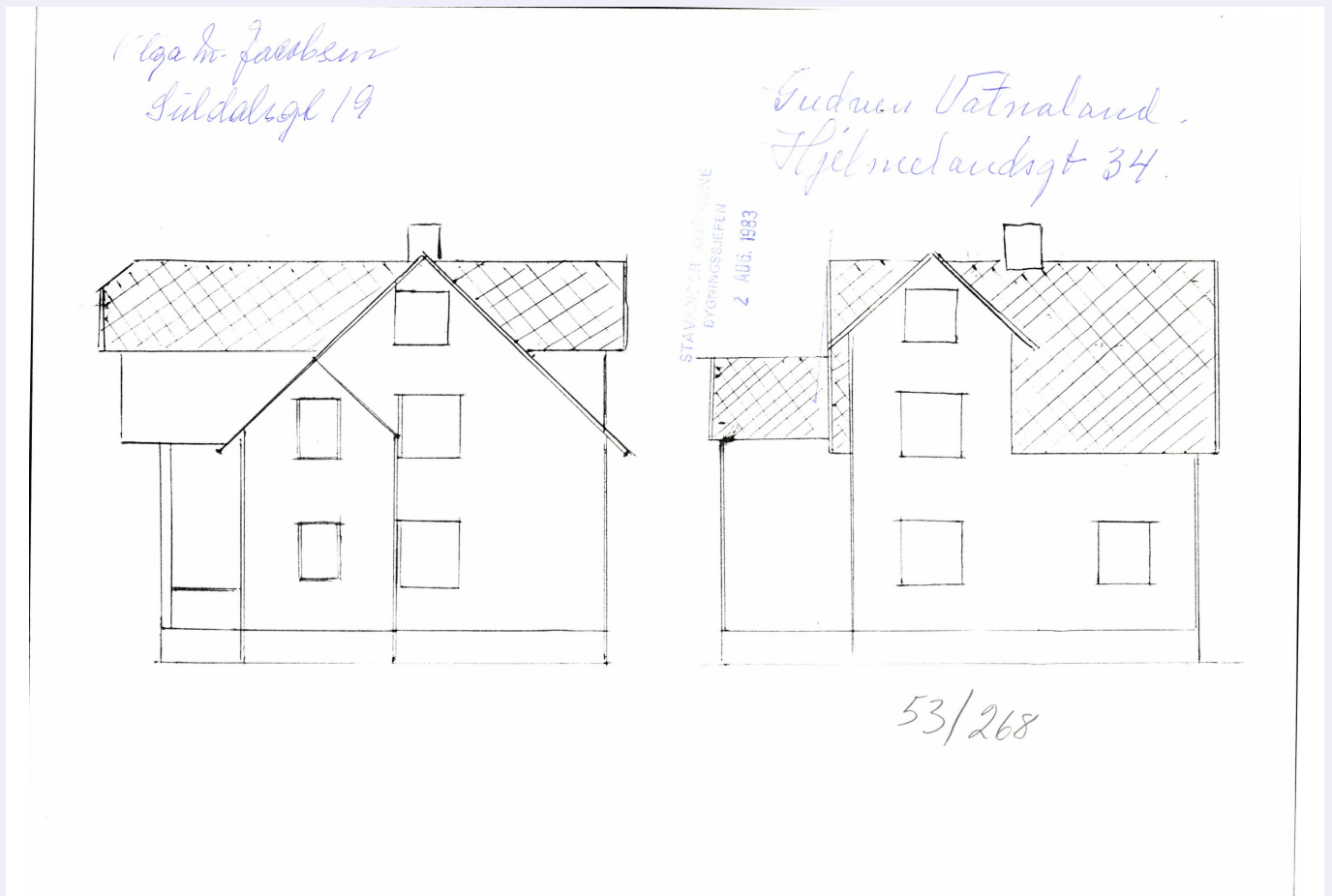
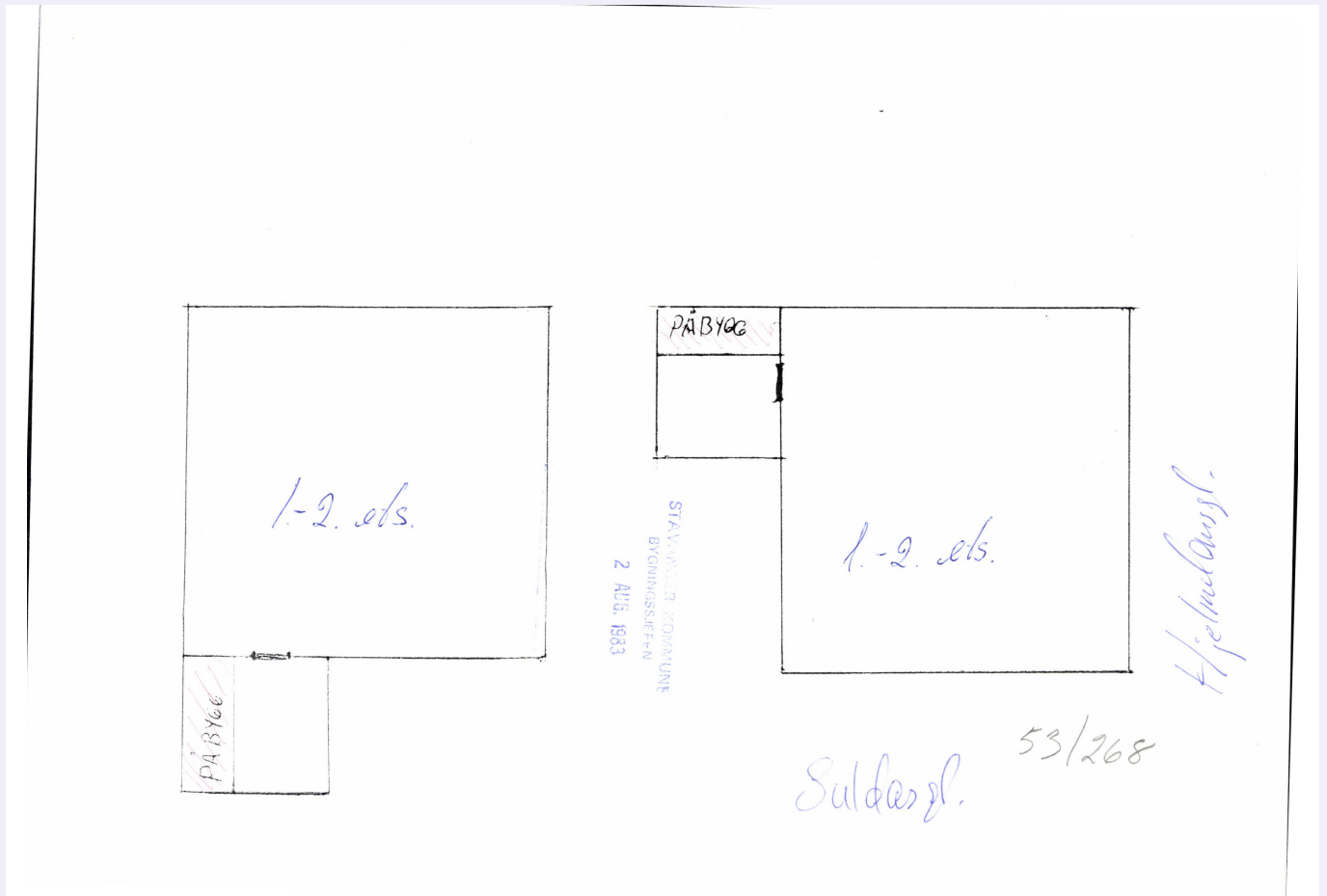
Mot Vest



Mot Syd og Hjelmerandst.

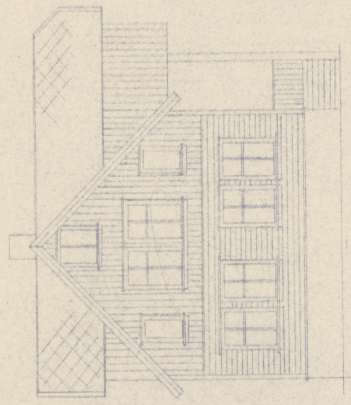
53/268

Vedlegg: Kommunalinformasjon

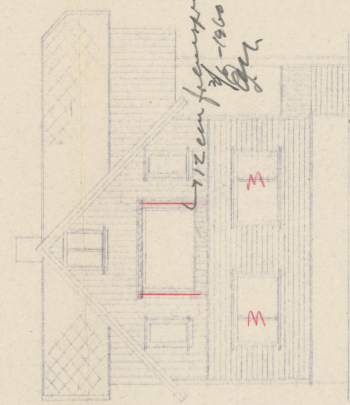


Vedlegg: Kommunalinformasjon

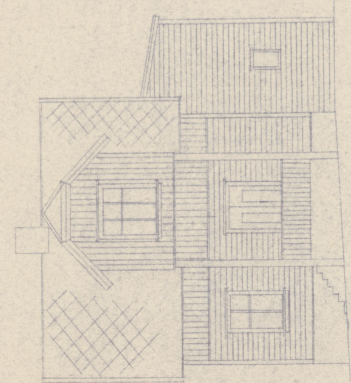
STAVANGER BYGNINGSRÅD
569
/60



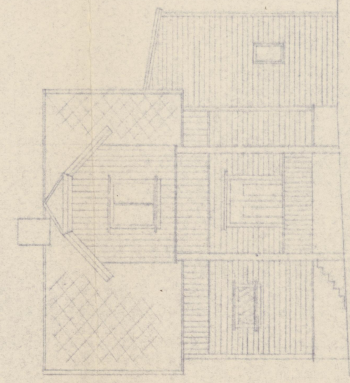
Mot Syd Hjelmeleidsgt



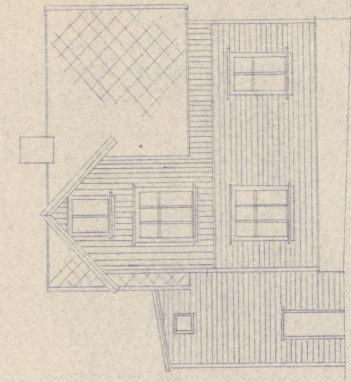
Mot Hjelmeleidsgt



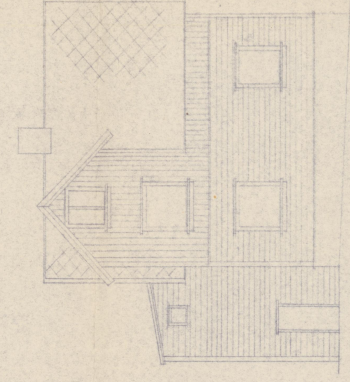
Mot Vest



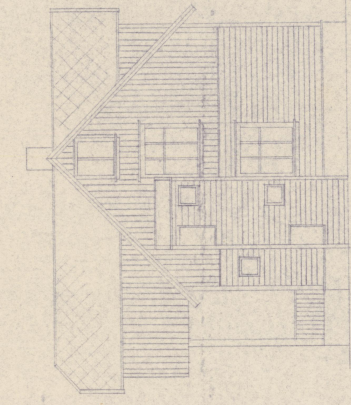
Mot Øst



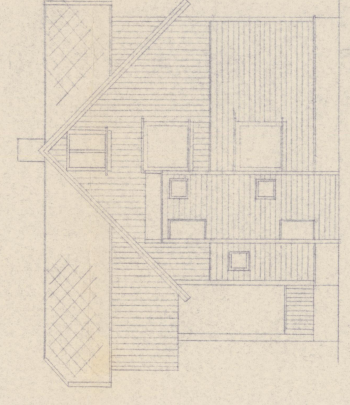
Mot Nord, Soldakleisgt



Mot Hjelmeleidsgt



Mot Vest



Mot Hjelmeleidsgt

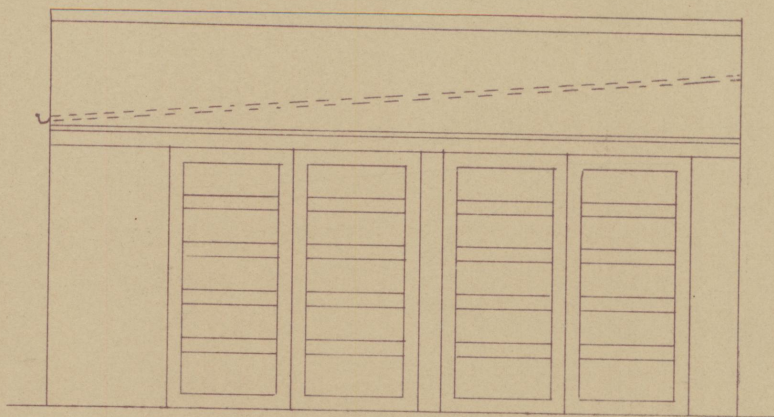
712 cm høyde
1860
G.M.

Skilling av rindver. Hjelmeleidsgt 72
Herr KARL Østrem
Kjølestr. 1-100
1919-60
Teget bygg mstr. Hils Markussen
F. H. Markussen

Vedlegg: Kommunalinformasjon

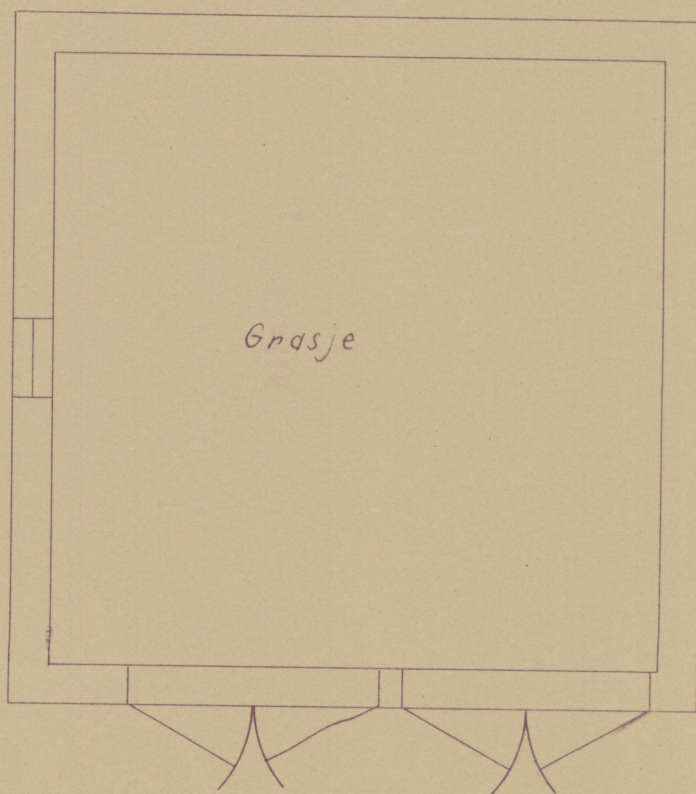
Grasje Hjelmelandsgt 32

STAVANGER BYGNINGSRÅD 430/45



Fasade

Suldalsgt. 19



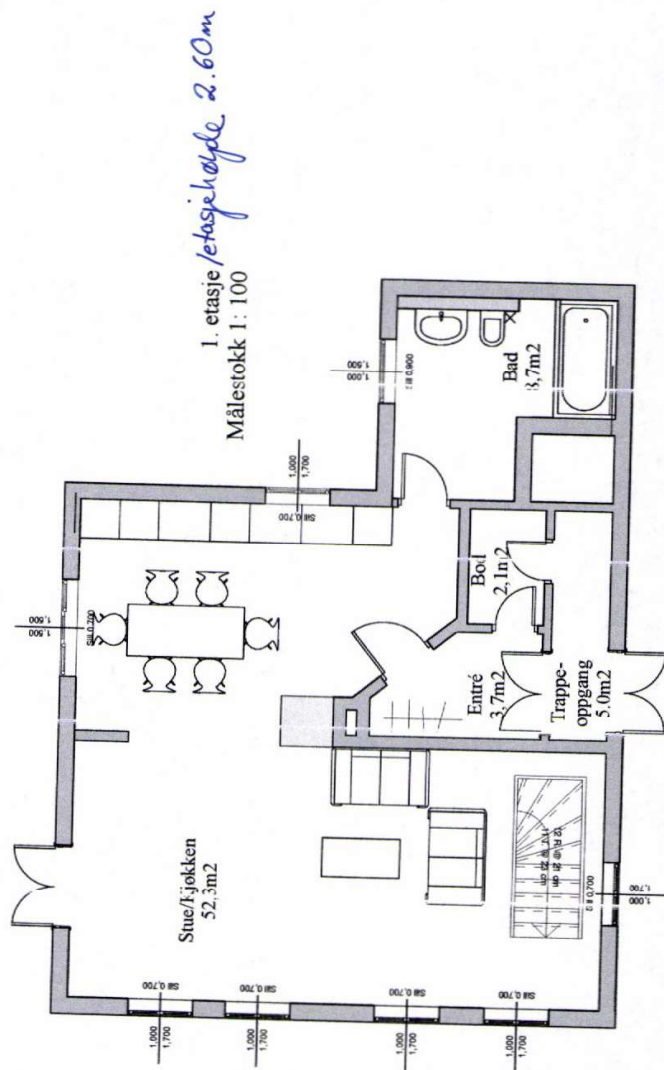
Hjelmelandsgt 34

M. 1:50

T. Torjussen

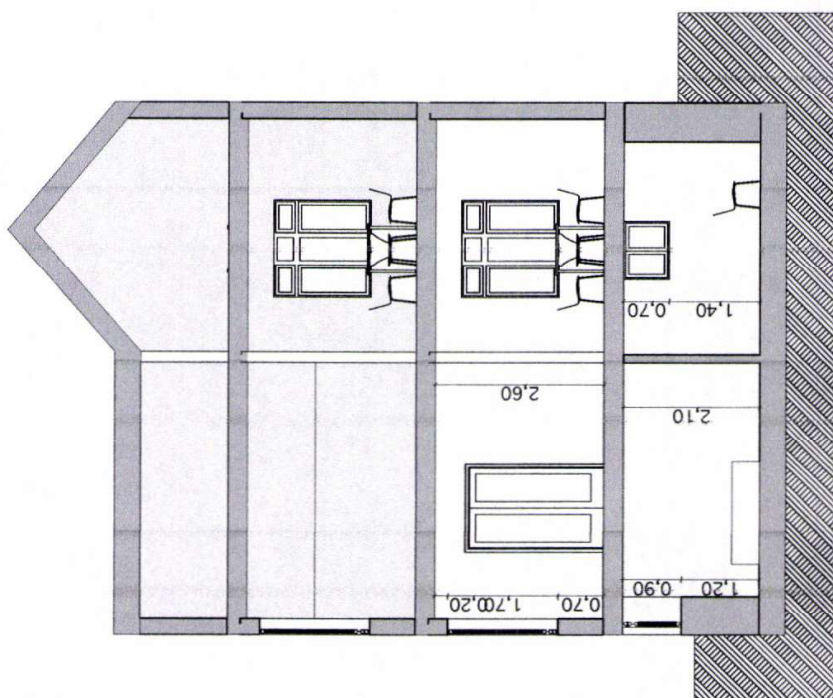
Vedlegg: Kommunalinformasjon

STAVANGER KOMMUNE Sentralarkivet
Dato: 17 OKT 2011
S.nr. 11/12820-3, nr. 61978/11
Avd. KB, Arkivkode 142



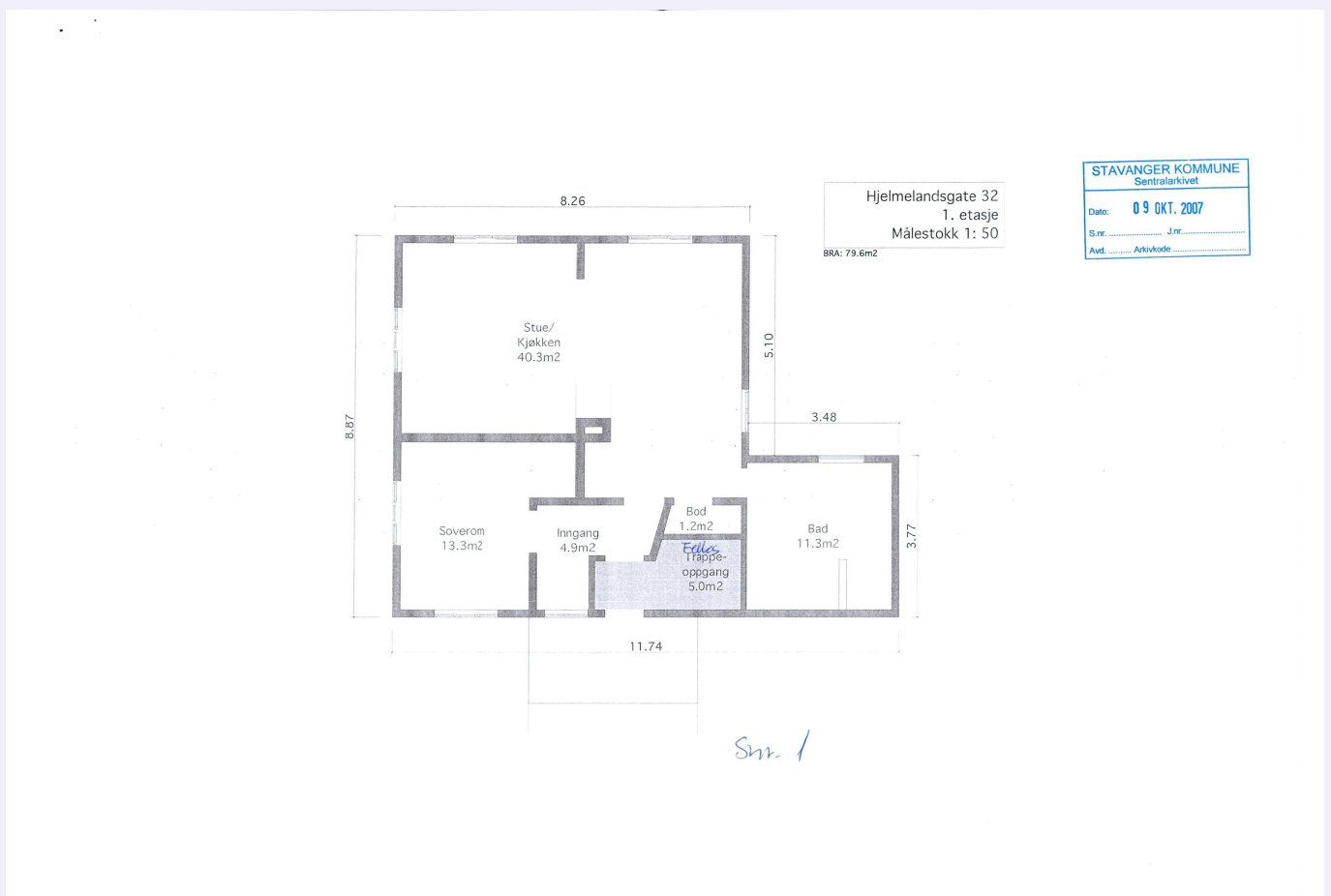
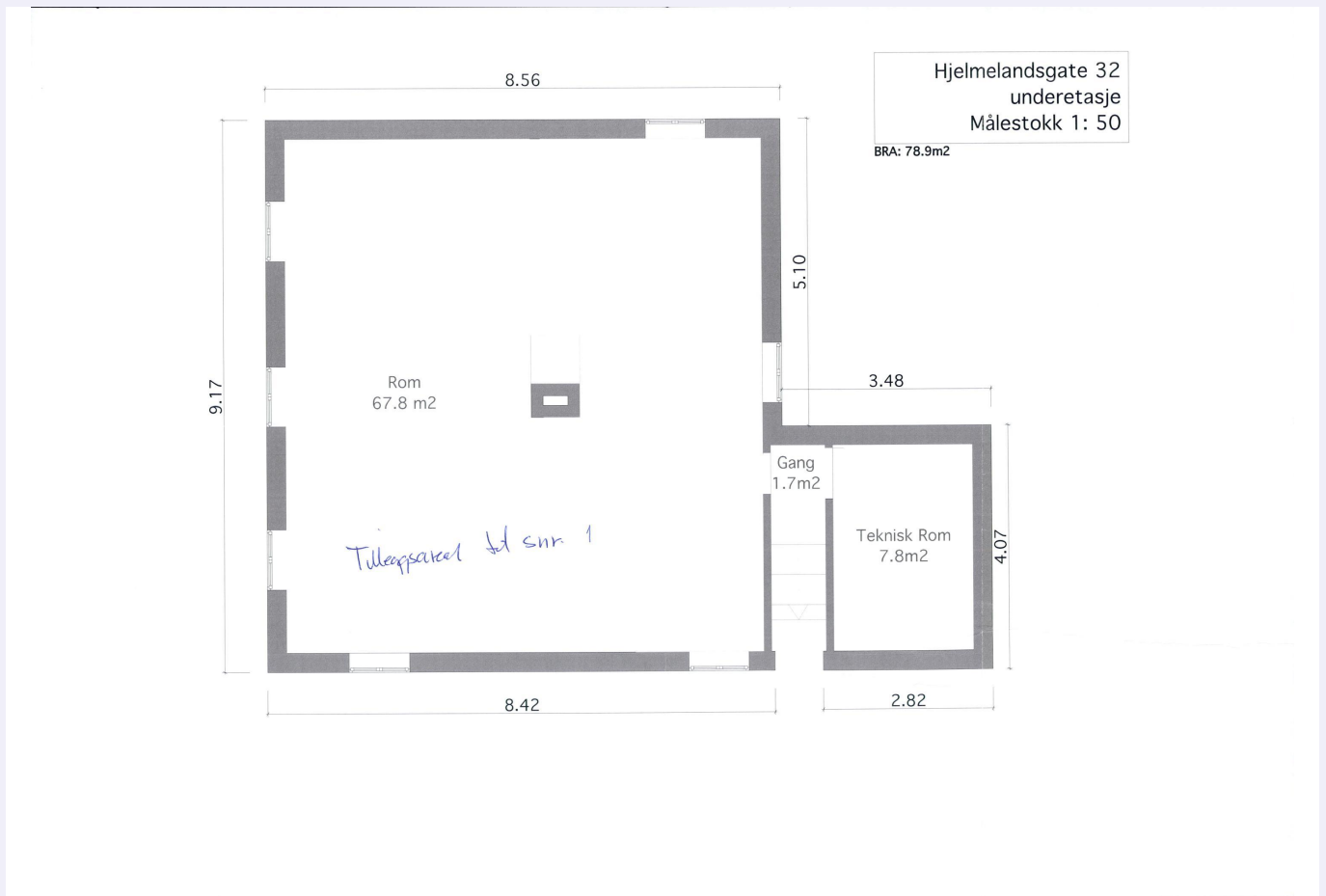
Vedlegg: Kommunalinformasjon

STAVANGER KOMMUNE Sentralfarkivet	
Dato:	17 OKT 2011
S.nr.:	J.nr.:
Avd.:	Artikkelkode:

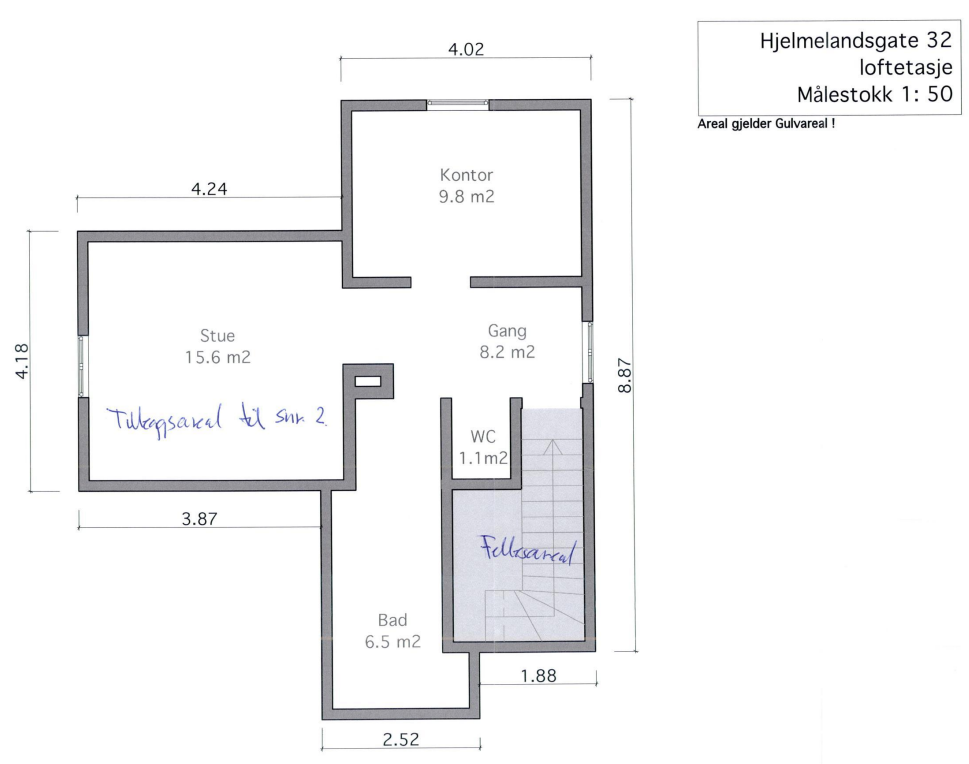
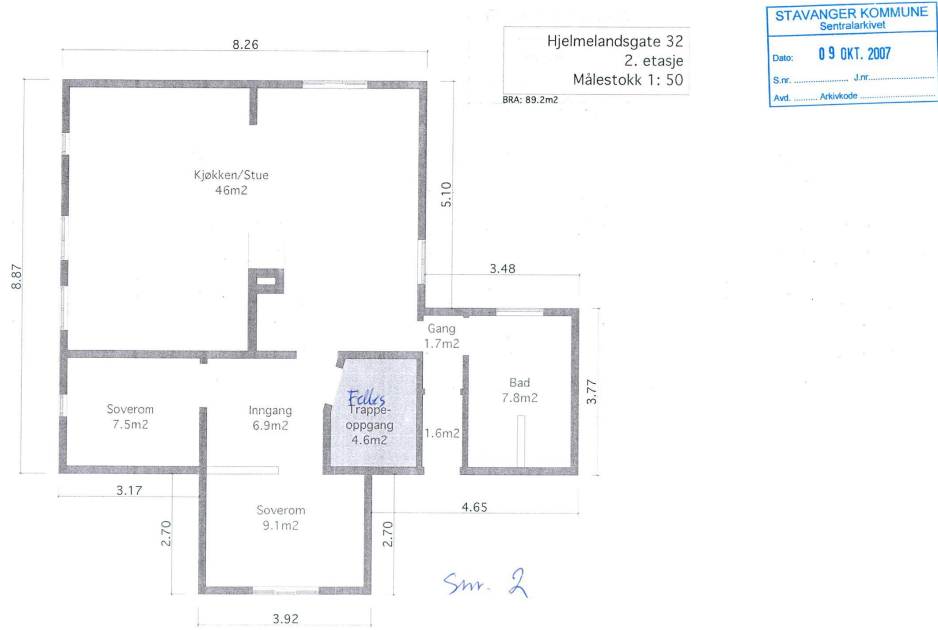


prinsippnitt: høyder
Målestokk 1 : 100

Vedlegg: Kommunalinformasjon



Vedlegg: Kommunalinformasjon





STAVANGER KOMMUNE

Kultur og byutvikling
Byggesak

Postadr.: Postboks 8001, 4068 Stavanger
Besøksadr.: Olav Kyrres gate 23
Telefon: 04005. Faks: 51507026
E-post: postmottak.kbu@stavanger.kommune.no
www.stavanger.kommune.no
Org.nr. NO 964 965 226

Barbara Ascher
Hjelmelandsgata 32

4012 STAVANGER

DERES REFERANSE	VÅR REFERANSE	ARKIVNR.	JOURNALNR.	DATO
	SSU-11/12820-5	BYG 53/268	65824/11	01.11.2011

FERDIGATTEST

Gnr./bnr.:
Byggestedsadresse:

Tiltakshaver: Barbara Ascher
Tiltakets art: GNR/BNR 53/268 ENDRING AV PLANLØSNING I UNDERETASJE

Tiltakshaver har bekreftet at tiltaket er utført i samsvar med vedtak fattet 18.10.11.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter jf. pbl. kap. 20. Bruksendring krever særlig tillatelse jf. pbl. § 20-1.

Med hilsen

Kjell Viste
sjefingeniør

Sverre Sunde
saksbehandler

Vedlegg: Kommunalinformasjon

Reguleringsplan på grunnen

Adresse: Hjelmelandsgata 32, 4012 STAVANGER

Gnr/Bnr: 53/268/0/1

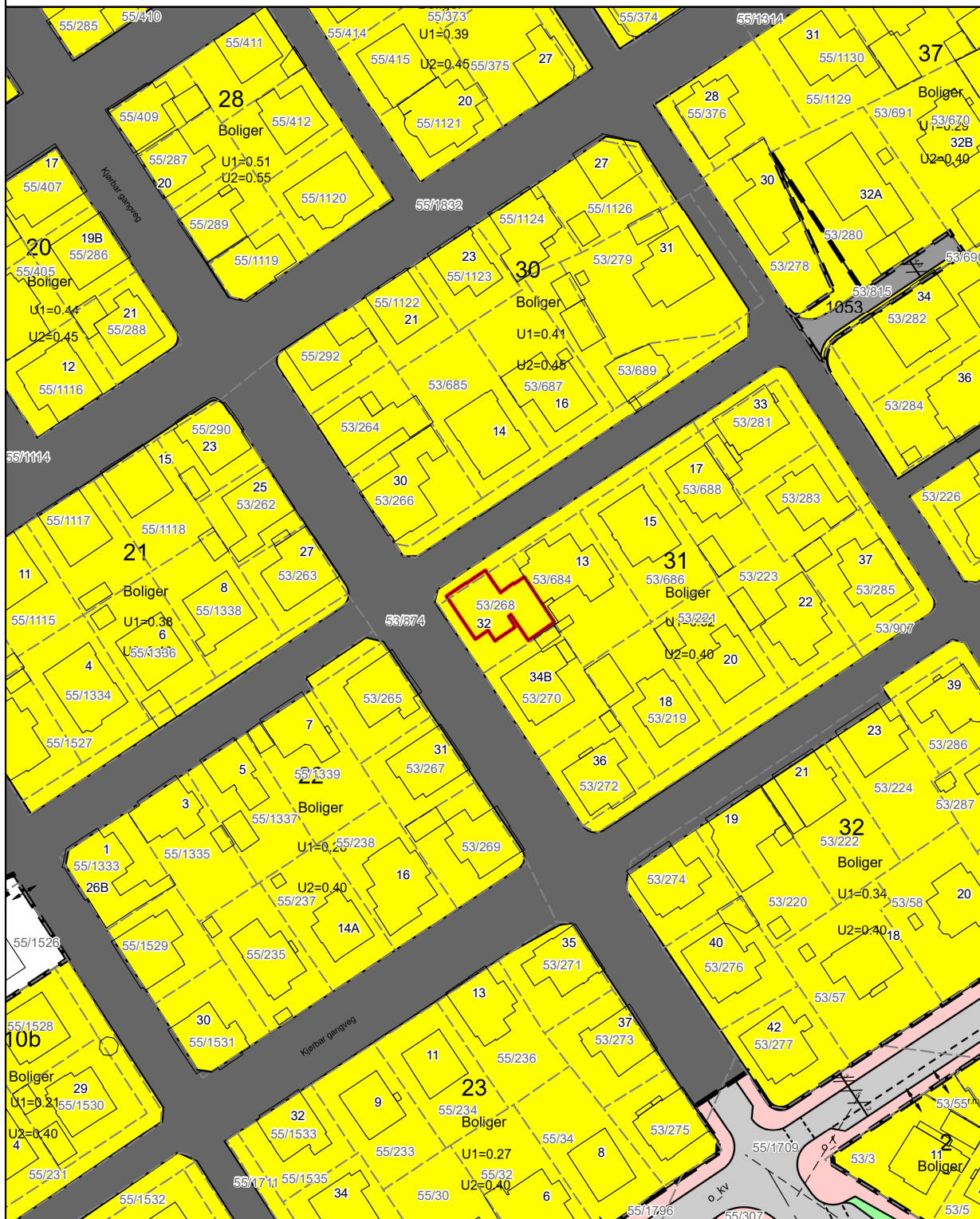
Dato: 2025-05-26

Målestokk: 1:1,000

Planident: 982

Ikrafttredelsesdato: 16.9.1982

Stavanger
kommune



Vedlegg: Kommunalinformasjon

Eiendomskart med grenser

Adresse: Hjelmelandsgata 32, 4012 STAVANGER

Gnr/Bnr: 53/268/0/1

Dato: 2025-05-26

Målestokk: 1:500

Stavanger
kommune

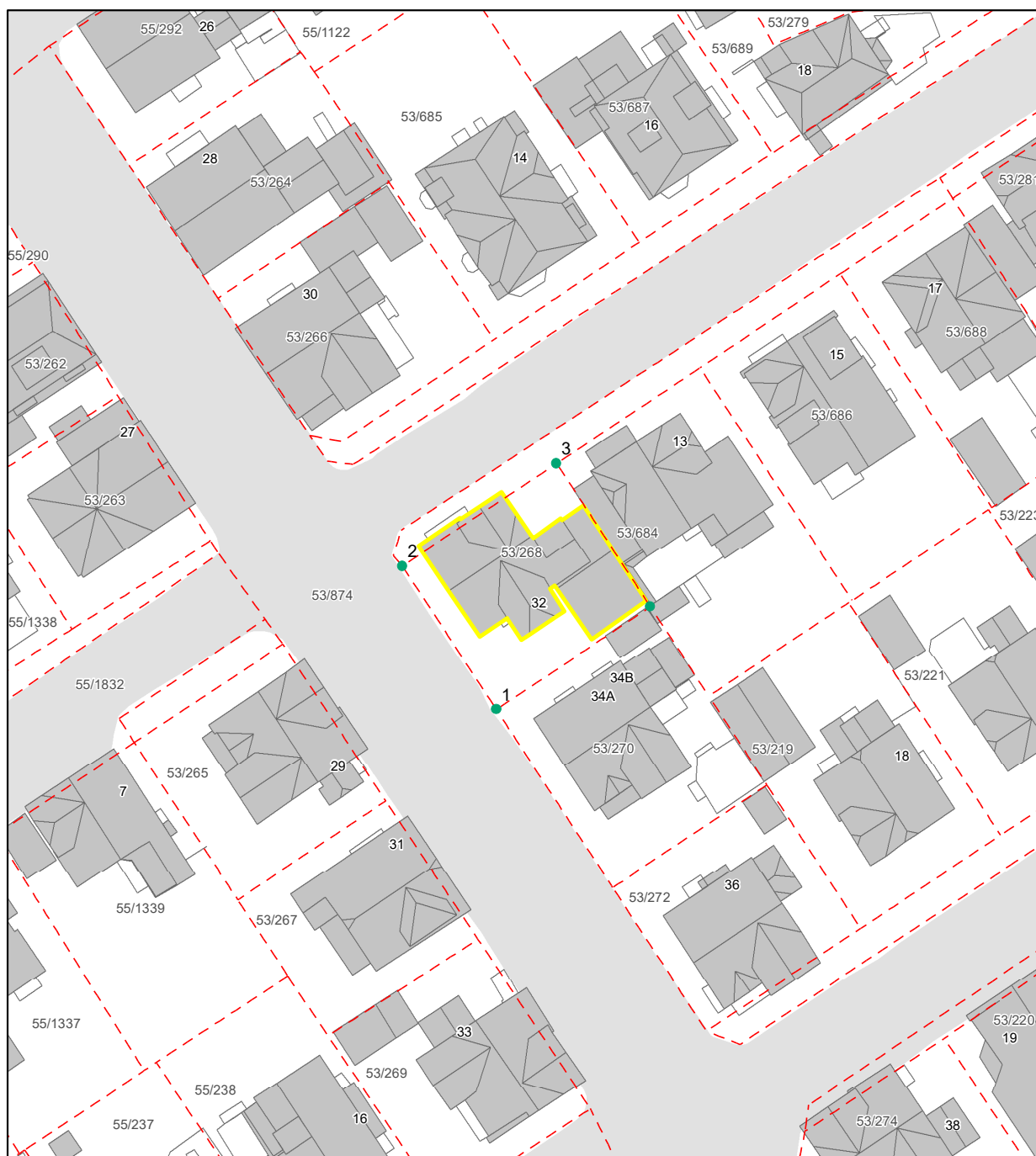


Eiendomsgrensene i kartet har forskjellig nøyaktighet. I noen tilfeller vil det være påkrevd å klarlegge grensene etter reglene i matrikelovens § 17.

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.



Vedlegg: Kommunalinformasjon



Grensepunkt rapport

Rapportdato : 26.5.2025

Areal og koordinater:

Areal(kvm):	Arealmerknad:	Koordinatsystem:
266.2		EUREF89 UTM Sone 32

Grensepunkt/Grenselinje

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Lengde	Grensepunkttype	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Radius
1	6540649.50044	312743.841393	Ikke spesifisert	15.75	Ukjent		Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	200	0
2	6540662.63893	312735.247605	Ikke spesifisert	17.01	Ukjent		Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	200	0
3	6540672.03184	312749.365042	Ikke spesifisert	15.75	Ukjent		Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	200	0
4	6540658.89334	312757.958832	Ikke spesifisert	17.01	Ukjent		Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	200	0

side: 1

Vedlegg: Kommunalinformasjon

Grunnkart

Adresse: Hjelmelandsgata 32, 4012 STAVANGER
Gnr/Bnr: 53/268/0/1
Dato: 2025-05-26
Målestokk: 1:1,000

Stavanger
kommune



Vedlegg: Kommunalinformasjon

Retningslinjer for Trehusbyen

Vedtatt som del av kommuneplanens arealdel i Stavanger kommunestyre 19.06.2023

«Trehusbyen» er et geografisk avgrenset område med sammenhengende trehusbebyggelse fra ulike tider av Stavangers historie, fra de eldste delene av sentrum til etterkrigsårenes rekkehus-områder. Innenfor området finnes murhus, uthus, verksteder, butikklokaler og annet som inngår i den sammenhengende kvartalsbebyggelsen. Retningslinjene gjelder for all småhusbebyggelse innenfor avgrensingen.

- a. Den kulturhistorisk verdifulle bebyggelsen skal søkes bevart og områdenes særpregede miljø skal sikres og videreutvikles.
- b. Kvartalsstruktur, gateløp, parker, hageareal, verdifulle trær og trær over 90cm stammeomkrets skal bevares.
- c. Det må søkes om tillatelse for byggearbeider som endrer bygningers utseende, også for endringer på taket. Med bakgrunn i vernehensynet vil flere tiltak regnes som vesentlige fasadeendringer enn ellers i kommunen, jf. pbl. §20-5 bokstav f.
- d. Som grunnlag for behandling skal det redegjøres for nødvendigheten av tiltakene. Det skal beskrives hvordan endringen forholder seg til bygningenes opprinnelige stiluttrykk og utseende. Forhold til nabobebyggelse skal framgå av situasjonsplan og fasadeoppriss.
- e. Originale bygningselementer som vinduer, dører, listverk, fasadekledning og taktekking, skal bare fornyes når disse ikke lenger tilfredsstiller rimelige tekniske krav, eller er så skadet at reparasjon er uaktuelt.
- f. Ved nødvendig fornyelse skal bygningselementer tilpasses husets opprinnelige byggestil og materialbruk. Det gjelder særlig vindustyper, ytterdører, listverk og annet fasadeutstyr, fasadekledning og takmateriale.
- g. Tilbygg skal tilpasses eksisterende bebyggelse og underordnes denne.
- h. Ny balkong, altan eller veranda kan tillates på hus hvor slike bygningselementer inngår som et naturlig stilhistorisk element, eller på plasseringer som ikke er synlige fra offentlig sted. Større uteplasser bør primært arrangeres på bakkeplan.
- i. Avkjørsler, murer, gjerder, portstolper, utendørsbelysning og utvendig belegg skal med hensyn til utforming og materialvalg være i tråd med opprinnelig eller dominerende formtradisjon i området.

Vedlegg: Kommunalinformasjon

REGULERINGSBESTEMMELSER

I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN 982 FOR STORHAUG - VESTRE DEL

Stadfestet av fylkesmannen 03.09.1982.

§ 1. Reguleringsplanens målsetning er:

Å legge forholdene til rette for en rehabilitering og en videreutvikling av boligmiljøet på Storhaug, Vestre del, både ved en fornyelse i bygningsmassen og ved en standardheving i det ytre miljøet.

Fellesbestemmelser.

§ 2. Eksisterende bebyggelse inngår i planen. Denne bebyggelsen kan fornyes eller erstattes etter retningslinjer gitt i disse bestemmelsene.

Eksisterende forsamlingslokaler skal ved eventuell brann kunne gjenoppbygges til samme formål som før.

§ 3. For det enkelte kvartal er eksisterende utnyttelsesgrad angitt som U1. (Utnyttelsesgrad = forholdet mellom samlet brutto golvareal, delt på tomteareal regnet til midtlinje av vei). Største utnyttelsesgrad er angitt som U2.

§ 4. Bestående verdifull vegetasjon skal søkes bevart.

§ 5.

a) Påbygg og nybygg skal i form og utseende tilpasses tilstøtende bebyggelse og nærmeste omgivelser.
Bygninger bør ha skråtak. Hvor ikke annet er bestemt, skal byggehøyden være maks. to etasjer, men bygningsrådet kan godkjenne tre etasjer der det ikke bryter med målestokken. Ved søknad om godkjenning av ny bebyggelse eller større ombygging skal nabobygninger vises på fasadetegningene.

b) Ved utskifting av vinduer skal det legges stor vekt på utformingen, slik at de nye vinduene harmonerer med opprinnelig byggestil og proporsjonering i fasadene.

Bygningshistorisk verdifull intakte bygninger skal søkes bevart. Søknader om endring av slike bygninger skal forelegges byantikvaren til uttalelse.

§ 6. Ved nybygg skal all parkering skje på egen grunn. Besøksparkering kan finne sted på gategrunn der dette er forutsatt i bruksplan for trafikkkarealet.

For eksisterende boligbebyggelse som ikke kan få parkeringsdekning på egen grunn, kan det tilrettelegges parkeringsplasser på gategrunn.

Vedlegg: Kommunalinformasjon

Ved nybebyggelse kan bygningsrådet kreve avsatt felles parkeringsareal for flere eiendommer innen et kvartal. Jfr. bygningslovens § 69.

- § 7. Bebyggelsen skal ikke nyttes til virksomhet som etter bygningsrådets skjønn kan medføre ulemper for boligene i form av støy, røyk, lukt eller uforholdsmessig trafikkøkning.

Boligområde.

- § 8. Området skal nyttes til boligformål. Bruksendring fra bolig til kontor eller forretning er ikke tillatt. Bygningsrådet kan imidlertid tillate ervervs- og servicevirksomhet:
- a) som ikke er til vesentlig ulempe for beboerne i strøket (jfr. bygningslovens § 78.1).
 - b) som i vesentlig grad anses å være et servicetilbud til det nærmeste boområdet eller utøves i tilknytning til boligfunksjonen i bygningen.
 - c) som i størrelsesorden tilpasser seg boligene.

Sosiale funksjoner kan tillates selv om det ikke oppfyller punkt b.

Friområde.

- § 9. I friområdet kan bygningsrådet tillate oppført bygning som har naturlig tilknytning til friområdet når det etter rådet sin vurdering ikke er til hinder for områda som friområder.

Trafikkområde.

- § 10. Bruksplan for trafikkarealet som detaljert viser bruksformål foruten opparbeidelse med belegg, beplantning, møblering, adkomst, parkering osv. skal behandles og godkjennes av bygningsrådet etter at planen har vært framlagt til uttalelse fra berørte parter og aktuelle offentlige instanser.

Unntak.

- § 11. Bygningsrådet kan gjøre unntak fra reguleringsbestemmelsene innenfor bygningslovens ramme dersom det tjener planens formål.

Dagbok nr. 2594 1964

STAVANGER BYRETT

3/7-64

ERKLÆRING

Undertegnede eier og skjøtteinnehaver av matr.nr. 32

Hjelmelands gate - vei som har vedtatt Stavanger kommunes vann- og kloakkreglement, erklærer herved følgende som bindende for meg og senere eiere av eiendommen:

1. Melding skal sendes til vann- og kloakkvesenet før der foretas noe arbeid ved vann- og kloakkanlegget i eiendommen.
2. Vann- og kloakkvesenet har rett til å inspisere eiendommens ledningsanlegg.
3. Når vann- og kloakkvesenet og/eller helserådet krever det, skal eieren sløyfe det godkjente private renseanlegg for eiendommens spillvann, føre avløpet direkte til offentlig kloakk og betale den fastsatte kloakkavgift.
4. Kommunen har ikke noe ansvar om de private ledningsanlegg i eiendommen, på grunn av arbeider på hovedledningsnett, stoppes til eller forurenes av rust, slam eller andre stoffer, medmindre det bevislig skyldes forsømmelig forhold fra vann- og kloakkvesenets side.
5. Eieren er ansvarlig for skader på offentlig ledning som følge av at avløpet fra eiendommen inneholder væsker eller stoffer som ikke er tillatt ført til kloakk, f. eks. bensin, olje, syrer, vann over 50°, fett, sand, leire, sement, kalk e. l.
6. Kommunen har ikke noe ansvar for frostskafer på eiendommens ledningsanlegg som følge av driftsstans på offentlige ledninger eller snøbrøyting på gate eller vei.
7. Kommunen har ikke noe ansvar for skader eller ulemper på eiendommen ved oversvømmelse som følge av ekstraordinære regnskyll eller som følge av at avløpet hemmes av høyvann i fjord, sjø, elv eller bekk, uansett om vannet trenger inn gjennom ledninger, vegger eller åpninger.
8. Kommunen har ikke noe ansvar for skader eller ulemper på eiendommen som følge av at utstyr er anbrakt lavere enn gatenivå over uttrekkets forgrening på hovedkloakk eller lavere enn kote + 2,00 (høyvannstand i forhold til oppmålingsvesenets 0-punkt). Eieren er ansvarlig for rettidig stenging av sluk o. l. i kjeller.
9. Eieren er ansvarlig for skader som følge av at vann- og kloakkledninger samt taknedløp i eiendommen tildekkes.
10. Eieren er ansvarlig for skader eller ulemper ved at eiendommens ledningsanlegg ikke er i forskriftsmessig stand, men likevel godkjent. Vann- og kloakkvesenet har rett til når som helst å kreve slike ledningsanlegg brakt i samsvar med reglementet og bestemmelser hvis det skulle finne det nødvendig.
11. Nærværende erklæring blir tinglyst som hefte på eiendommen og kan ikke avlyses uten vann- og kloakkvesenets samtykke.

Stavanger, den 8.6. 1964

.....
Skjøtteinnehaver.....
Eier

Til vitnerlighet:

1. H. C. Jørgensen
2. Henrik R. Carlson

Vedlegg: Kommunalinformasjon

Begjæring¹⁾ om oppdeling i eierseksjoner resekksjonering

Plass for tinglyningsstempel

Tinglyst 07.12.2007
dagbevisnr. 1010176

Rekvirerens navn
Atk Divfloardt

Adresse
Nils Abelsgate 7

Postnr. Poststed
4012 Stavanger

(Under-organisasjonsnr./boselsnr. Ref.nr.)

Opplysninger i feltene 1-4 registreres i grunnboken

1. Eierdommen

Kommunenr.	Kommunens navn	Gnr.	Bnr.	Festnrr.	Snr.
	1103 Stavanger	53	268		

2. Hjemmelshaver(e)

Forseiser/Org.nr. (1108 siffer)	Navn	Tidspunkt (år)
	Atk Divfloardt	//

3. Begjæring

Eierdommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.

S. nr.	For- nr. (mal. 4)	Brok leggs- nr. (tellet) 5)	Til- leggs- nr. (areal) 6)	S. nr.	For- nr. (mal. 4)	Brok leggs- nr. (tellet) 5)	Til- leggs- nr. (areal) 6)	S. nr.	For- nr. (mal. 4)	Brok leggs- nr. (tellet) 5)	Til- leggs- nr. (areal) 6)
1	B	1	B	13	25	37	49				
2	B	1	B	14	26	38	50				
3				15	27	39	51				
4				16	28	40	52				
5				17	29	41	53				
6				18	30	42	54				
7				19	31	43	55				
8				20	32	44	56				
9				21	33	45	57				
10				22	34	46	58				
11				23	35	47	59				
12				24	36	48	60				
Sum tellere:								2	= nevner:	2	

4. Supplerende tekst⁷⁾

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved resekksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.

STAVANGER KOMMUNE
Sentralarkivet
Date: 09 OKT. 2007
S.m. 02/10822 Jnr. 49694/03
Avd. K.R. Arkivkode: L36 53/268

Vedlegg: Kommunalinformasjon

5. Egenerklæring
Underrettede erklærer at

a) seksjoneringen gjelder plantaget bygning hvor byggetillatelse er gitt, eller
 seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd

b) seksjoneringen omfatter alle bruksenheter i eiendommen

c) inndelingen i bruksenheter gir en formålsfjellig avgrensning av de enkelte bruksenheter

d) bruksenhetsformål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål, eller
 det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven

e) ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelse gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov

f) areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleiet til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kiperrett (§ 14)

g) hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom

h) hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom, eller
 boligseksjonen er en fritidsbolig, eller
 alle boligene inngår i en sameieksjon bolig

i) det er fastsatt vedtekter (§ 28).

Underrettede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (strafeloven § 189 og § 190).

6. Tegninger m v
Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:

a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).
b) Plantegninger over keller, alle etasjene og loft.
c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)
d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)
e) Samtykke fra pantthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

7. Underskrifter
Sted, dato

Hjemmelshaver (§§ 7 og 12) / Styret (§ 13)

Sturen 24.08.07

Etiske/registrert partner (Ved reseksjonering skal samtykke fra etiske/registrert partner hvor sameiebrøken reduseres)

Alle Tufvold

8. Styrets samtykke m v ved reseksjonering⁸⁾

Styret samtykker til reseksjonering (§ 12), eller
 Styret erklærer at sameiendot har samtykket til reseksjonering (§ 30)

Sted, dato

Underskrift

9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering

Befaring er foretatt
 Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt⁹⁾

Tillatelsen er inntatt nedenfor
 Tillatelsen følger vedlagt

Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:

Gnr | Bnr | Fnr | Snr | Kommune

53 | 268 | | | Stavanger

Dato | Stempel og underskrift

23.11.2007 | May-Love Rossid

STAVANGER KOMMUNE
KOMMUNALAVD. BYUTVIKLING
OFFISIALINGSAVDELINGEN

Noter:

- Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer.
- Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
- Fallet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.
- B=boligseksjon, N=næringsseksjon, SB=sameieksjon bolig, SN=sameieksjon næring.
- Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes et sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.
- Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn.
- Det er bare rettsfelleiser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett eller eierseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med pantrett som kommer i tillegg, if § 25 tredje ledd. Pantrett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke vangsgrunnlag.
- Efter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering, i de tilfeller hvor sameieparets samtykke er nødvendig, inntast styret for at samtykket er innhentet, if § 30.
- Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgrenspart.

Tinglyst 07.12.2007
dagboknr. 1010176

Notater

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



+ (47) 915 02 002

Ta kontakt med oss i dag!



Start din
lånesøknad
ved å skanne
QR-koden!

SpareBank 
SØR-NORGE

HJELMELANDSGATA 32

Nabolaget Nylund vestre/Storhaug vestre - vurdert av 64 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Studenter
- Etablerere



OFFENTLIG TRANSPORT

Admiral Cruys gate Linje 13	2 min	0.2 km
Stavanger stasjon Linje F5, L5	11 min	0.9 km
Stavanger Sola	19 min	

SKOLER

Storhaug skole (1-7 kl.) 337 elever, 22 klasser	3 min	0.3 km
Nylund skole (1-7 kl.) 658 elever, 29 klasser	7 min	0.6 km
Våland skole (1-7 kl.) 512 elever, 22 klasser	12 min	1 km
St. Svithun skole (8-10 kl.) 441 elever, 30 klasser	3 min	0.3 km
Kannik skole (8-10 kl.) 657 elever, 37 klasser	18 min	1.5 km
Bergeland videregående skole 700 elever	6 min	0.5 km
Stavanger katedralskole 375 elever	14 min	1 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Kyviks vei	6 min
Storhaug	7 min



KVALITET PÅ SKOLENE

Veldig bra 86/100



OPPLEVD TRYGGHET

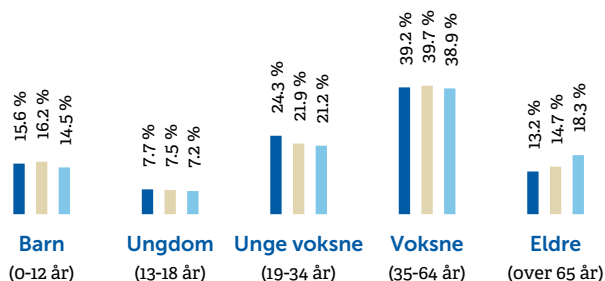
Veldig trygt 80/100



NABOSKAPET

Godt vennskap 66/100

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Nylund vestre/Storhaug ve...	744	343
Stavanger/Sandnes	229 178	103 563
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER


St. Svithun barnehage (1-5 år) 42 barn	3 min	0.3 km
Nymansveien barnehage (1-5 år) 45 barn	6 min	0.5 km
Biå Steinerbarnehage (1-5 år) 20 barn	8 min	0.7 km

DAGLIGVARE

Joker Jelsagaten PostNord, søndagsåpent	5 min	0.4 km
Coop Prix Storhaug	9 min	



PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER







-  1. Egen bil
-  2. Gående

 **KVALITET PÅ BARNEHAGENE**
Veldig bra 85/100

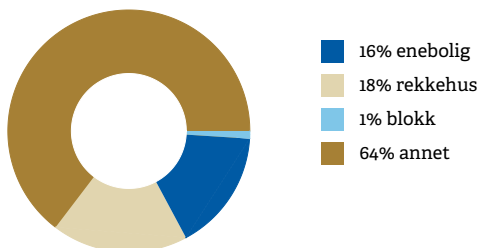
 **STØYNIVÅET**
Lite støynivå 82/100

 **TRAFIKK**
Lite trafikk 81/100

SPORT

-  **Storhaug skole** 3 min 
Aktivitetshall 0.3 km
-  **Storhaugmarka balløkke** 6 min 
Ballspill 0.5 km
-  **EVO Kannik** 13 min 
-  **SATS Storhaug** 14 min 

BOLIGMASSE



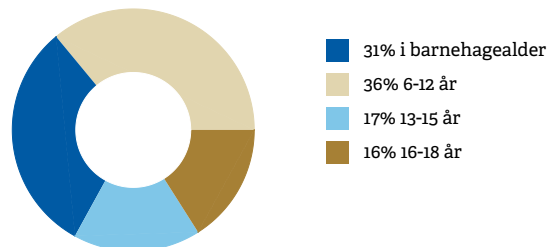
» «Kort avstand til sentrum. Noen gamle ærverdige strøk.»

Sitat fra en lokalkjent

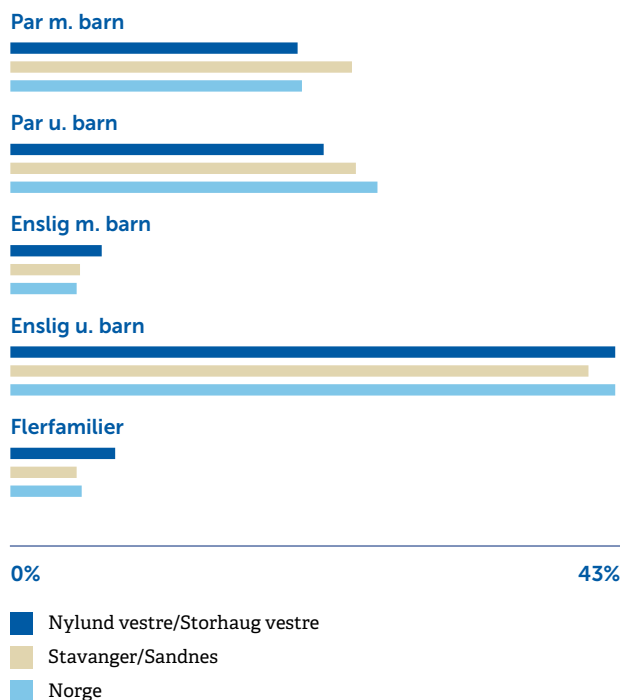
VARER/TJENESTER

-  **Arkaden Torgterrassen** 11 min 
-  **Vitusapotek Svanen - Stavanger** 11 min 

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)

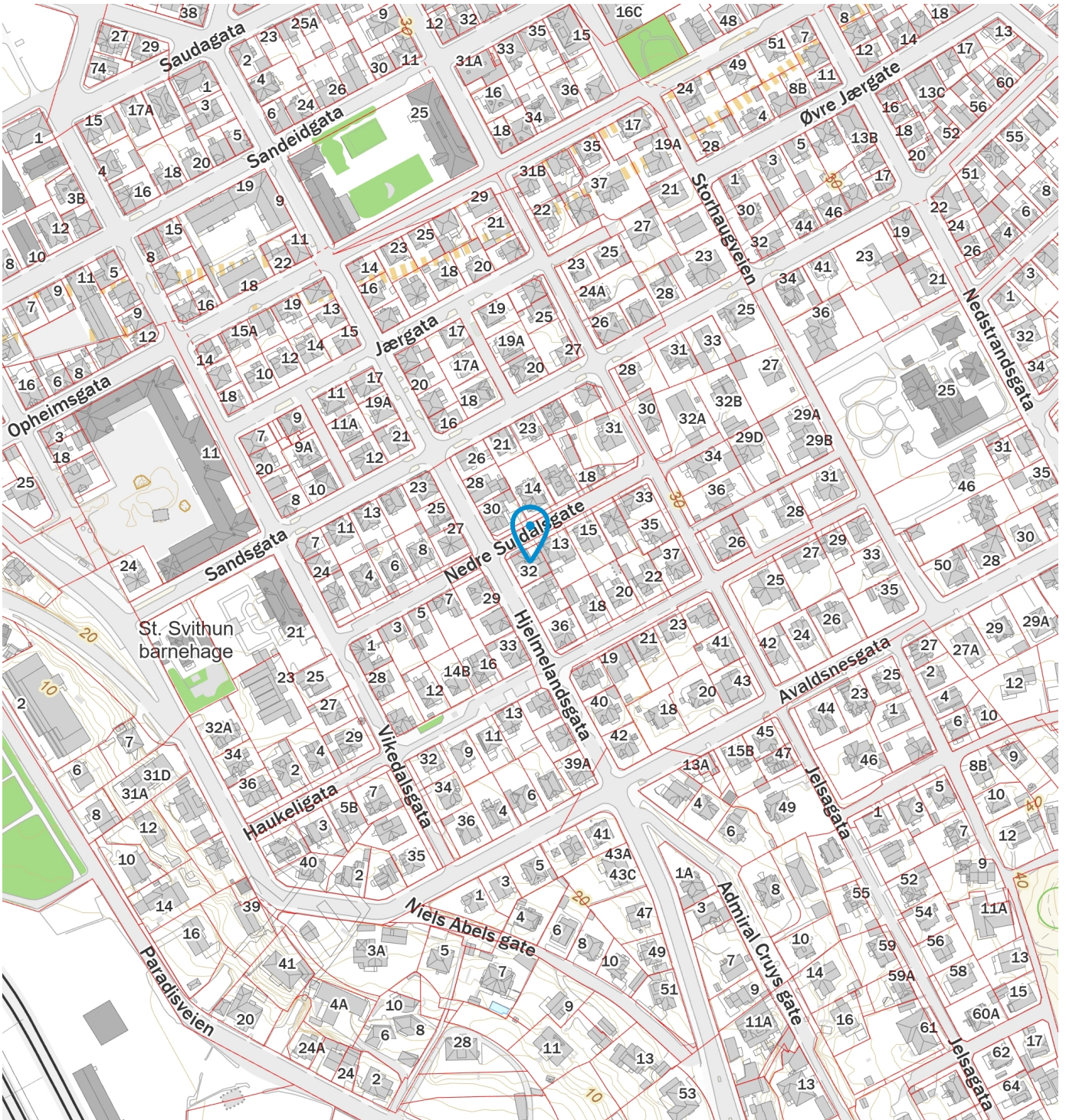


FAMILIESAMMENSETNING



SIVILSTAND

		Norge
Gift	25%	33%
Ikke gift	59%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	7%	4%



Boligkjøperforsikring

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

Andelsbolig/aksjeleilighet: **Kr 7 200**

Selveierleilighet/rekkehus: **Kr 11 000**

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

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

Boligkjøperforsikring PLUS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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

Tilbehør og løsøre

I henhold til Avhendingslova § 3-4 skal eiendommen overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhendingsloven § 3-5. Partene kan imidlertid fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/en/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende medfølger.
7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. AVTREKKSIVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte «spotlights», oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
14. POSTKASSE medfølger.
15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/ jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgress-klipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL ELBIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Oppdragsnr: 2211250173 / Sjur André Svihus, tlf. 414 00 400
Hjelmelandsgata 32, 4012 Stavanger
Gnr. 53, bnr. 268, snr. 1 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 besøkt eiendommen.

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

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

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

Budgiver 1

Navn: _____

Fødselsnr.: _____

Tlf.: _____ Mobil: _____

E-post: _____

Adresse: _____

Postadr.: _____

Sted/Dato: _____

Underskrift: _____

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

Budgiver 2

Navn: _____

Fødselsnr.: _____

Tlf.: _____ Mobil: _____

E-post: _____

Adresse: _____

Postadr.: _____

Sted/Dato: _____

Underskrift: _____

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

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

Oppdragsnr: 2211250173
Salgsoppgaven er sist oppdatert 09.12.2025

Sjur André Svihus
Eiendomsmegler

414 00 400
sjur.svihus@em1sr.no

EiendomsMegler 1 Stavanger
Postboks 250, 4068 STAVANGER

eiendomsmegler1.no