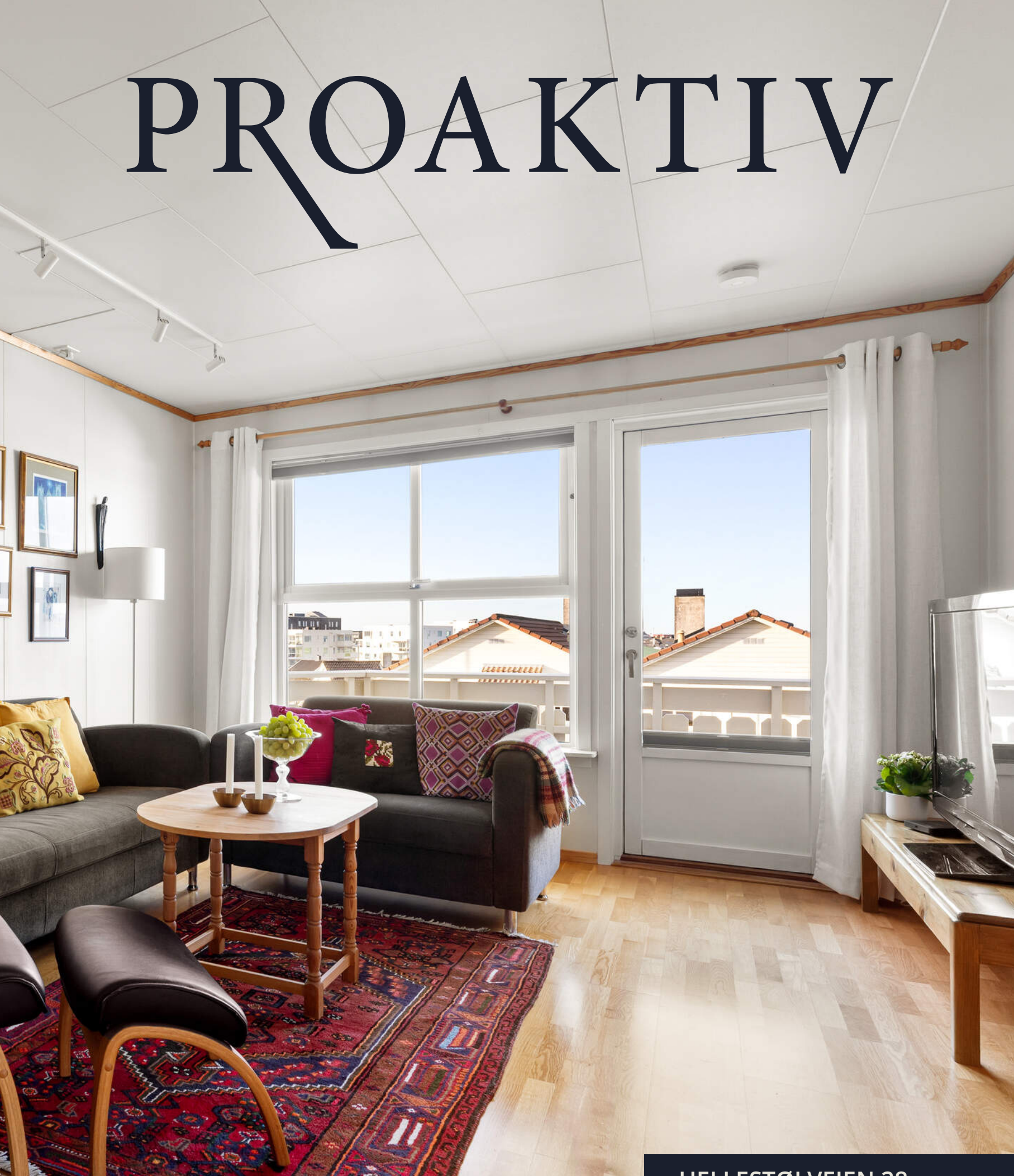


PROAKTIV



HELLESTØLVEIEN 28





Våre kontorer

TRØNDELAG

- **Trondheim**
Bassengbakken 4,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 99 22 55
trondheim.sentrum@proaktiv.no
- **Heimdal**
Søbstadveien 1, 7088 Heimdal
Tlf.: 72 59 92 40
heimdal@proaktiv.no
- **Moholt**
Brøsetveien 168,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 20 26 50
moholt@proaktiv.no

MØRE OG ROMSDAL

- **Ålesund**
Løvenvoldgata 7, 6002 Ålesund
Tlf.: 91 73 83 52
jon@proaktiv.no

VESTLAND

- **Småstrandgt.**
Småstrandgaten 6, 5014 Bergen
Tlf.: 55 36 40 40
proaktiv.bergen@proaktiv.no
- **Sandviken**
Chr. Michelsensgt. 5A, 5012 Bergen
Tlf.: 55 30 32 00
sandviken@proaktiv.no
- **Voss**
Vangsgata 16, 5700 Voss
Tlf.: 56 52 19 50
voss@proaktiv.no

ROGALAND

- **Haugesund**
Haraldsgata 139, 5527 Haugesund
Tlf.: 90 84 36 56
haugesund@proaktiv.no
- **Stavanger**
Løkkeveien 52, 4008 Stavanger
Tlf.: 51 52 75 75
stavanger@proaktiv.no

- **Sandnes**
Langgata 3, 4306 Sandnes
Tlf.: 51 66 88 00
sandnes@proaktiv.no

- **Sola**
Solakrossen 13, 4050 Sola
Tlf.: 98 08 94 03
sola@proaktiv.no

- **Jæren**
Torgvegen 2, 4350 Kleppe
Tlf.: 51 48 22 00
jaeren@proaktiv.no

AGDER

- **Kristiansand**
Fjellgata 4, 4612 Kristiansand
Tlf.: 45 90 91 00
kristiansand@proaktiv.no

OSLO

- **Briskeby**
Løvenskioldsgt. 23, 0260 Oslo
Tlf.: 22 44 24 00
briskeby@proaktiv.no

AKERSHUS

- **Lørenskog**
Rådmann Paulsens gate 28
1461 Lørenskog
Tlf.: 67 90 40 10
lorenskog@proaktiv.no

- **Lillestrøm**
Storgata 5A, 2001 Lillestrøm
Tlf.: 63 80 59 90
lillestrom@proaktiv.no

BUSKERUD

- **Drammen, Lier & Holmestrand**
Albums gate 15, 3016 Drammen
Tlf.: 97 74 42 47
drammen.lier@proaktiv.no

ØSTFOLD

- **Sarpsborg**
Torggata 8, 1707 Sarpsborg
Tlf.: 69 12 60 60
borg@proaktiv.no

TELEMARK

- **Skien**
Prinsessegata 14, 3724 Skien
Tlf.: 35 53 05 50
skien@proaktiv.no



TASTA

Lys og innbydende leilighet med 3 soverom, balkong og sentral beliggenhet.

NØKKEL- INFORMASJON



Adresse: Hellestølteien 28, 4027 STAVANGER

Gnr./Bnr./Snr.: Gnr. 28, bnr. 144, snr. 10

Prisantydning: 3.750.000,-

Omkostninger: 108.000,-

Totalpris: 3.858.000,-

Kommunale avgifter: 9.810,- per år.

Boligtype: Leilighet

Eierform: Eierseksjon

Byggeår: 1991

Rom/soverom: 4/3

BRA: 92 m²

BRA-i: 84 m²

BRA-e: 8 m²

TBA: 5 m²

Tomt: 2958 m²

Energimerke: Energiklasse: Gul D.

Garasje/Parkering: Fast parkering på felles biloppstillingsplass.

Felleskostnader pr. mnd.: 334,-

Felleskostnader inkl.: plenklipping, vedlikehold av uteområde o.l.

INNHold

2	5	6	10
Nøkkelinformasjon	Kontorets side	Nærområdet	Informasjon om boligen
12	24	26	31
Boligen i bilder	Plantegninger	Kjerneinformasjon	Vedlegg
80			
Budskjema			

«ALT SOM ER VERDT Å GJØRE,
ER VERDT Å GJØRES BRA.»

Lord Philip Chesterfield



«Verdifulle kunder
fortjener verdifull
rådgivning.»



Proaktiv Stavanger

Beliggenhet
Stavanger sentrum

Stavanger
Løkkeveien 52, 4008 Stavanger

Tlf.: 51 52 75 75

E-post:
stavanger@proaktiveiendom.no

PROAKTIV Eiendomsmegling Stavanger

Hovedgrunnen til at vi startet opp Proaktiv eiendomsmegling i Stavanger var å tilby markedet i Rogaland eiendomsmegling i ny drakt, med helt nye metoder - alt til det beste for kunden!.

Å finne den rette kjøperen til din bolig er en lang prosess som består av mange trinn. Alt vi foretar oss, fra vi først besiktiger boligen til kontrakt med nye eier signeres, er nøye gjennomtenkt. Slik unngår vi at tilfeldighetene får spillerom. Men som i sjakk varierer plan og trekk fra oppdrag til oppdrag, fordi ingen boliger og ingen boligkjøpere er like. Der kommer vår erfaring og engasjement til sin rett.

Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning

Alle jobber for å skape et så godt resultat for våre kunder som overhode mulig. Kvaliteten i de rådene vi gir, det materiellet vi produserer i forbindelse med presentasjon av våre eiendommer og den motivasjonen vi har i vårt daglige virke, vil være avgjørende for et godt resultat.

Vi tror at den beste meglingen gir det beste resultatet - hver gang. Ikke fordi vi presser interessenter til å betale mer, men fordi vi tilstreber å finne den helt riktige kjøperen til rett eiendom. Velkommen til oss!



TASTA

Kommune: Stavanger / **Område:** Stavanger – Tasta/Vardenes/ Dusavik

Med en ny bolig følger en ny beliggenhet. Du kjøper på mange måter hva området rundt har å by på. Butikker, turområder, avstand til skoler og barnehager, eller studiesteder og kulturelle scener. Bor du riktig - har du det bedre.

Beliggenhet

Leiligheten ligger i et veletablert og populært boligområde på Tasta i Stavanger. Området er kjent for å være rolig, barnevennlig og praktisk, med kort avstand til både skole, barnehage, daglige servicetilbud og gode kollektivforbindelser.

Fra boligen er det gang- og sykkelavstand til Tasta skole og Tastaveden ungdomsskole, samt flere barnehager i nærområdet. Dette gjør beliggenheten godt egnet for barnefamilier.

Det er rikelig med tur- og rekreasjonsmuligheter i området. Tastaveden og omkringliggende grøntområder byr på fine turområder sommer som vinter, med stier som egner seg for både spaserturer, joggeturer og barnevennlige utflukter.

I nærområdet finnes også et godt utvalg av fritids- og aktivitetstilbud, blant annet idrettsanlegg, svømmehall,



OFFENTLIG TRANSPORT

 Froastølveien Linje 5, X71, N89	4 min  0.3 km
 Stavanger stasjon Linje F5, L5	11 min  5.5 km
 Stavanger Sola	20 min 

DAGLIGVARE

Coop Extra Tasta Post i butikk	5 min  0.4 km
Helgø Meny Tasta PostNord	8 min  0.7 km

VARER/TJENESTER

 Alt i Tasta	8 min 
 Apotek 1 Tasta	8 min 

SPORT

 Tastarustå skole Aktivitetshall, friidrett, sandvolleybal...	6 min  0.4 km
 Stavanger squashhall Squash	10 min  0.8 km
 SATS Tasta	8 min 
 Toppform Tr.senter avd. Tasta	10 min 

LADEPUNKT FOR EL-BIL

 Alt i Tasta	8 min 
 Tasta Senter	8 min 

«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»



Nabolaget ditt!

Stedet du bor blir en del av deg



treningssenter og skatepark. Tasta bydelshus og fritidsklubb gir sosiale tilbud for både barn, ungdom og voksne.

Dagligvarebutikker, øvrige servicetilbud og bussholdeplasser ligger lett tilgjengelig, og det er enkel adkomst til Stavanger sentrum.

Se vedlagte nabolagsprofil i prospektet for ytterligere informasjon om nærområdet.



Et innblikk i ditt nye nærområde og hva det har å by på.
Passer det dine ønsker og behov?



Bebyggelse

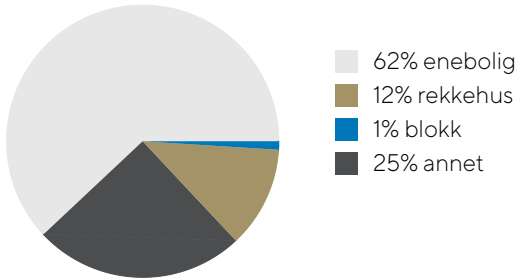
Området består hovedsakelig av eneboliger og tomannsboliger.

Adkomst

Det vil bli skiltet med visningsskilt på visningsdagen.



BOLIGMASSE



SKOLER

Teinå skole (1-7 kl.) 351 elever, 21 klasser	13 min 1.1 km
Byfjord skole (1-7 kl.) 391 elever, 27 klasser	14 min 1.1 km
Tasta skole (1-7 kl.) 372 elever, 19 klasser	16 min 1.2 km
Tastarustå skole (8-10 kl.) 385 elever, 31 klasser	5 min 0.3 km
Tastaveden skole (8-10 kl.) 311 elever, 24 klasser	15 min 1.1 km
Stavanger offshore tekniske skole 440 elever	25 min 2 km
Bergeland vgs - Tanke Svilandsgate 250 elever, 19 klasser	8 min 2.6 km

BARNEHAGER

Espira Tastarustå (0-5 år) 91 barn	8 min 0.6 km
Smiene barnehage (1-5 år) 61 barn	10 min 0.7 km
Smietunet barnehage (0-5 år) 58 barn	13 min 1 km



VELKOMMEN TIL HELLESTØLVEIEN 28

Leiligheten har balkong med herlig utsikt og fast parkering på felles biloppstillingsplass.

BYGGEMÅTE

Byggemåte med betongkonstruksjoner, bindingsverkkonstruksjon med bordkledning i tre. Saltak av takstoler med betongtaktekkning.

TG3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- Innvendig > Bod i underetasje
- Våtrom > 1 etg > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt
- Våtrom > 1 etg > Bad/vaskerom > Ventilasjon

TG2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Utvendig > Vinduer
- Utvendig > Dører
- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger
- Innvendig > Overflater
- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn
- Innvendig > Pipe og ildsted
- Innvendig > Innvendige dører
- Tekniske installasjoner > Vannledninger
- Tekniske installasjoner > Avløpsrør
- Våtrom > 1 etg > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling
- Våtrom > 1 etg > Bad/vaskerom > Overflater Gulv
- Våtrom > 1 etg > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning
- Kjøkken > 1 etg > Kjøkken > Komfyrvakt

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Helse, miljø og sikkerhet

Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person

kontrollerer det elektriske anlegget.

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

Det er mangler/skader på brannslukningsutstyr ihht byggt teknisk forskrift på søknadstidspunktet. Dersom søknadstidspunktet er før 15.november 1984 må uansett reglene som da ble innført følges.

Se vedlagt tilstandsrapport avholdt 21.01.26, hvor ovennevnte opplysninger er hentet fra, for nærmere teknisk beskrivelse av eiendommen.

PARKERING

Fast parkering på felles biloppstillingsplass.



VELKOMMEN INN!

Vi har sett på fasade, uteplasser og tekniske beskrivelser. Nå skal vi inn i boligen og ta for oss alle rom.

Areal

- BRA-i (internt bruksareal): 84 kvm
- BRA-e (eksternt bruksareal): 8 kvm
- Totalt BRA: 92 kvm

- TBA (terrasse-/balkongareal): 5 kvm

Arealet fordeler seg som følger pr. etasje:

Første etasje:

- Totalt BRA: 84 m²
- BRA-i: 84 m²

Underetasje:

- Totalt BRA: 8 m²
- BRA-e: 8 m²

Balkong fra stue på ca 5 m² er tatt med i arealoppstillingen som ett terrasse/balkongareal, TBA.
Bod i underetasje på ca 8 m² er tatt med i arealoppstillingen som ett eksternt areal/BRA-e.

Vedlagte plantegninger er ikke målbare, og oppgitte arealer er hentet fra vedlagte tilstandsrapport.
Arealene er plassmålt og beregnet med utgangspunkt i NS 3940:2023.

Standard

Velkommen til denne lyse og innbydende leiligheten i et rolig og barnevennlig område. Leiligheten har en delvis åpen stue som gir god plass til både avslapning og sosialt samvær. Store vinduer slipper inn rikelig lys og skaper en varm og innbydende atmosfære.

Kjøkkenet har lyse, slette fronter og smarte oppbevaringsløsninger, og åpner opp mot stuen. Dette gir en luftig og sosial løsning, perfekt for både matlaging og samvær.

Boligen består av tre romslige soverom, som passer perfekt for familie, gjester eller hjemmekontor. Hovedsoverommet har plass til dobbeltseng og garderobeløsning, mens de øvrige rommene enkelt kan tilpasses ulike behov. Badet er praktisk innredet med dusjhjørne, servant og toalett, og har opplegg for vaskemaskin, noe som gjør hverdagen enklere.

Leiligheten har også en hyggelig balkong, hvor du kan nyte morgenkaffen eller slappe av på ettermiddagen, samtidig som du har utsikt mot sjøen.

Her bor du i et trygt og barnevennlig nabolag, med kort vei til skoler, barnehager, butikker og flotte rekreasjonsområder. Området byr på gode turmuligheter, lekeplasser og rolige gater, samtidig som du har enkel tilgang til offentlig transport og byens fasiliteter. Dette er et hjem som kombinerer praktisk funksjonalitet med en varm og innbydende atmosfære - perfekt for både hverdag og sosiale stunder.

Energimerking

Energimerke D og oppvarmingskarakter GUL

Strømstøtteordning

Leiligheten er ikke tilknyttet Norgespris.

Oppvarming

Elektrisk.

Innhold

Eiendommen går over et plan og inneholder entré/gang, 3 soverom, bad/vaskerom, stue, kjøkken.



STUEN

Lys og romslig stue med god plass til sofa, spisebord og annet møblement. Her er det store vindusflater som slipper inn rikelig med dagslys og peis for koselige stunder på kalde vinterdager



BALKONG

Her har du en herlig utsikt utover Åmøyfjorden.



KJØKKENET

Kjøkkenet glir sømløst inn med stuen og har lyse, slette fronter med smarte oppbevaringsløsninger.



SOVEROM

Leiligheten består av tre romslige soverom, som passer perfekt for familie, gjester eller hjemmekontor. Hovedsoverommet har plass til dobbeltseng og garderobeløsning.



BADET

Badet ligger rett ved soverommene og er praktisk innredet med dusjkabinett, servant og toalett, og har opplegg for vaskemaskin.



PLANTEGNINGER



BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

Tomten

Areal: 2 958 kvm, Eierform: felles eiet tomt

SAMEIET / ØKONOMI

Sameiet

I eierseksjonssameier blir kjøper eier av en sameieandel i eiendommen og får enerett til bruk av sin eierseksjon med eget seksjonsnummer i bygget. Kjøper du en eierseksjon i et eierseksjonssameie, reguleres eierforholdet av lov om eierseksjoner samt vedtekter og husordensregler i sameiet. Vanligvis kan du kjøpe, selge, leie ut og belåne boligen helt fritt. Vedtektene kan inneholde rådighetsbegrensninger. I henhold til eierseksjonsloven er det forbud mot kortidsutleie av seksjonen i sin helhet mer enn 90 døgn i året.

Eierseksjonen hører til boligsameie. Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt i sameiets styre og/eller generalforsamling.

Ingen kan direkte eller indirekte erverve mer enn to boligseksjoner i et boligsameie lf. eierseksjonsloven §23. Dersom et erverv har funnet sted i strid med eierseksjonslovens regler kan Kartverket nekte overskjøting. Dersom overskjøting blir nektet, er kjøper likevel forpliktet til å gjennomføre handelen med selger, og oppgjør til selger vil

finne sted tross manglende overskjøting.

Forsikring

Gjensidige Forsikring ASA-49, 61

Formuesverdi

Formuesverdi som primærbolig kr 895 585 per 31.12.24
Formuesverdi som sekundærbolig kr 3 582 340 per 31.12.24

Felleskostnader

Felleskostnader pr.mnd kr. 334,-
Felleskostnader inkluderer: plenklipping, vedlikehold av uteområde o.l.
Andel fellesgjeld/fellesformue
Ingen andel fellesgjeld.

Lånevilkår

Ingen lån.

Kjøpers ansvar for øvrige sameieres mislighold

For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameiebrøk, jf. eierseksjonsloven § 30.

Offentlige/kommunale avgifter

Kr. 9 810 pr. år
De kommunale avgiftene omfatter vann- og avløpsgebyr samt renovasjonsgebyr. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift.

Faste løpende kostnader

Faste løpende kostnader vil antatt være strøm, kommunale avgifter, felles utgifter, forsikring, tv/internett

Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse

Det foreligger midlertidig brukstillatelse datert 15.01.1991.

Ferdigattest er en sluttattest fra bygningsmyndighetene om at et søknadspliktig tiltak er ferdigstilt. At evt. ferdigattest / midl. brukstillatelse eksisterer, gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boligen som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Utleie

Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut.

Det er krav til forsvarlige radonnivåer på utleieboliger. I de tilfeller hvor det ikke særskilt er opplyst at selger har kunnskap om eiendommens radonnivå må kjøpere som ønsker å leie ut hele eller deler av eiendommen, særskilt være oppmerksom på at de overtar ansvaret for den usikkerheten dette medfører. Se http://www.nrpa.no for nærmere informasjon.

Konsesjon

Eiendommen er konsesjonspliktig: NEI

Odel

Det er ikke odel på eiendommen.

Diverse

Skadedyr:
Det er støpt metallrist over sluken i bod. Utført av Rørleggerfirmaet Stølsvik A/S. Det er ikke registrert nærvær av rotte etter at det ble observert at den hadde søkt tilflukt i bod.

Husforsikring:
Leilighet i 2.etasje betalte Kr 8607 i desember 2025. Engangs innbetaling.

Sameiet:
Sameiet har dugnad på uteområdet om våren, helst før 17.mai. Da koster, klippes det greiner mm. Kommunens leiligheters beboere er og med på dugnaden.
Felleskostnadene på kr. 4000 pr. 2025, betales årlig.

Det gjøres oppmerksom på at megler ikke har innhentet særskilte opplysninger om det finnes pålegg fra brann/feiervesen på eiendommen.

OFFENTLIGE FORHOLD

Servitutter/rettigheter/forpliktelser

Kjerneinformasjon

Følgende heftelser er tinglyst på eiendommens grunnboksblad:

1956/2516-1/102 Bestemmelse om veg
13.08.1956
rettighetshaver:Knr:1103 Gnr:28 Bnr:498
MOT FELLES VEDLIKEHOLD.
Gjelder denne registerenheten med flere

1957/1096-1/102 Bestemmelse om veg
02.04.1957
rettighetshaver:Knr:1103 Gnr:28 Bnr:544
rettighetshaver:Knr:1103 Gnr:28 Bnr:544 Snr:1
rettighetshaver:Knr:1103 Gnr:28 Bnr:544 Snr:2
FELLES VEDLIKEHOLD
Gjelder denne registerenheten med flere

1957/1276-1/102 Bestemmelse om veg
13.04.1957
rettighetshaver:Knr:1103 Gnr:28 Bnr:545
Gjelder denne registerenheten med flere

1961/1586-3/102 Bestemmelse om bebyggelse
22.04.1961
rettighetshaver:Knr:1103 Gnr:28 Bnr:545
Bestemmelse om bebyggelse , RETT TIL Å SETTE OPP REDSKAPSHUS I SKILLELINJEN.
Gjelder denne registerenheten med flere

1963/65-1/102 Bestemmelse om veg
05.01.1963
rettighetshaver:Knr:1103 Gnr:28 Bnr:546
Gjelder denne registerenheten med flere

1963/65-6/102 Best. om vann/kloakkledn.
05.01.1963
rettighetshaver:Knr:1103 Gnr:28 Bnr:546

1990/12636-4/102 Best om garasje/parkering
29.08.1990
Gjelder denne registerenheten med flere

Følgende grunndata er tinglyst på eiendommens grunnboksblad:

1990/12636-1/102 Seksjonering
29.08.1990
opprettet seksjoner:
snr: 10
formål: Bolig
sameiebrøk: 93/1155

For øvrige opplysninger om grunndata, se den seksjonerte matrikkelenheten.

Reguleringsmessige forhold

Eiendommen er regulert til boligformål og er i hensynsone for "Nedslagsfelt drikkevann".

Kommuneplaner:

Id KP 2023-2040
Navn Kommuneplanens arealdel 2023-2040

Reguleringsplaner:

Id 1354
Navn Tastaveden

Eiendommens betegnelse

Gnr. 28 Bnr. 144 Snr. 10 i Stavanger kommune

Vei/vann/avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløp via private stikk- og fellesledninger. Vi gjør oppmerksom på at private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er der normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt. Privat vei til offentlig vei.

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Prisantydning inkludert omkostninger

3 750 000,- (Prisantydning)

Omkostninger
93 750,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 3 750 000,-))
260,- (Panteattest kjøper - Faktura fra Statens Kartverk)
545,- (Tingl.gebyr pantedokument)
545,- (Tingl.gebyr skjøte)
12 900,- (Boligkjøperforsikring (valgfritt))

108 000,- (Omkostninger totalt)

3 858 000,- (Totalpris inkl. omkostninger)

Det tas forbehold om endringer i gebyrer.

Oppgjør

Kjøpesum inkludert omkostninger skal være disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen dato for overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon. Eventuell egenkapital skal innbetales i én samlet betaling fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Sikkerhetsstillelse

Alle eiendomsmeglingsforetak har lovpålagt forsikring av klientmidler begrenset oppad til kr 45 mill. Enkelt saker er

forsikret inntil kr 15 mill. Dersom kjøpers låneinstitusjon krever tilleggsforsikring ved omsetning over 15 millioner, må kjøper selv eller dennes låneinstitusjon dekke utgiftene forbundet med dette.

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

Overtagelse

Overtagelse etter nærmere avtale med selger.

Personopplysninger

Som følge av meglerforetakets plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3), er mulighetene for å få slettet personlige opplysninger som er formidlet til megler, begrenset. Du kan lese mer om vår personvernpolicy på våre hjemmesider, www.proaktiv.no.

Kjøper er utenlandsk statsborger

Dersom kjøper er utenlandsk statsborger kreves det at vedkommende har et såkalt D-nummer til erstatning for norsk personnummer. Rekvirering av D-nummer må sendes Kartverket samtidig med innsending av skjøtet for tinglysing. Skjøtet blir liggende i Kartverket inntil kjøper har fått D-nummer av Skatteetaten. Når Kartverket har mottatt D-nummeret fra Skatteetaten, vil skjøtet bli tinglyst umiddelbart. Rekvisjon av D-nummer i forbindelse med tinglysing av skjøte vil ofte medføre at oppgjør og utbetaling til selger blir forsinket med noen uker. Kjøper må i disse tilfellene enten ta forbehold i bud om forsinket utbetaling til selger, eller være forberedt på å dekke forsinkelsesrenter til selger. Kontakt ansvarlig megler for informasjon før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Mange kjøpere har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring fra Söderberg & Partners. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell eller på <https://www.soderbergpartners.no/eiendom/boligkjoper/>.

Budgivning i forbrukerforhold

Alle bud på eiendommen skal være skriftlig og sendes meglerforetaket pr. fax, mail, sms eller via vår "gi bud"-knapp på våre nettsider. Knappen finner du også på eiendommens annonse på www.finn.no. Bud må ikke ha kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Lørdag regnes ikke som virkedag. Bud med kortere frist enn dette kan ikke formidles av megler.

Megler tar ikke noe ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet. Under budrunden kan akseptfristene kortes inn ved mottakelse av nye bud. Akseptfristen fra kjøper er absolutt. Det betyr at dersom selger velger å akseptere budet, må 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.

Nærmere info om budgiving finner du på egen side sammen med budskjema. Se for øvrig «forbrukerinformasjon om budgivning», som også er en del av salgsoppgaven.

Nye arealbegreper

Fra og med 1 januar 2024 skal boliger markedsføres med nye arealbegreper. Unntaket er for de eiendommene hvor oppdraget ble inngått før 01.01.2024, da vil de gamle arealbegrepene fortsatt gjelde.

De nye arealbegrepene for bolig er:
-BRA-i: Areal innenfor omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entre, bad, innvendig bod og rom for kommunikasjon 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.
-BRA-e: Areal av 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.
-BRA-b: Innglassede balkonger, verandaer og altaner som tilhører boenheten.
-Totalt BRA: Summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b
-TBA: Arealet av terrasser, altaner, verandaer og åpne balkonger som er tilknyttet boenheten.

Løsøre og tilbehør

Listen over løsøre og tilbehør som er utarbeidet av NEF, Eiendom Norge og Advokatforeningens eiendomsmeglergruppe, legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er tilgjengelig hos oppdragsansvarlig samt på www.nef.no. Til orientering er det full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg.

I dette oppdraget er det særskilt avtalt at integrerte hvitevarer medfølger i handelen.

Lov om hvitvasking

Det følger av lov om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering at meglerforetaket er forpliktet til å foreta kundetiltak av begge parter i handelen. For oppdragsgiver skjer dette i forbindelse med inngåelse av oppdraget, og for kjøper på tidspunkt for kontraktsinngåelse. Dersom slik kundekontroll ikke kan gjennomføres, er meglerforetaket pålagt å avstå fra gjennomføring av oppgjøret. Partene er selv ansvarlig for eventuelle kostnader og ansvar dette kan medføre uten at det kan anføres et kontraktsrettslig ansvar overfor meglerforetaket.

Lovanvendelse og kontraktsbetingelser

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

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen og dette har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm. Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

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

Eier

Mari Lise Løvik

Finansiering

Vi bistår mer enn gjerne med kontakt med ulike banker, men vi har ingen fast bankforbindelse da vi mener at vilkårene i ulike finansinstitusjoner varierer fra kundegruppe til kundegruppe. Vi kan således ikke anbefale en bestemt bank, men hjelper mer enn gjerne med å finne den banken som tilbyr deg best vilkår.

Vederlag og rett til dekning av utlegg

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,8 % av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. Minimumsprovisjon er avtalt til kr. 50.000,- I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr. 9 900,-, oppgjørshonorar kr. 8.900,-, visninger kr. 2000,- , overtagelse kr.1 500,- og markedsføringspakke kr. 23 900,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtalen totalt kr. 8 720 ,- Utleggene omfatter innhenting off./komm.info, grunnboksutskrifter, tinglysing sikringsobligasjon, innhenting tinglyste erklæringer . Det er gitt full salgsgaranti på utlegg og vederlag på dette oppdraget.

Tinglysing av hjemmel

Skjøte sendes for tinglysing i forbindelse med oppgjøret. Oppgjør forutsetter at det er gjennomført overtagelse og at partene har signert en overtakelsesprotokoll og sendt denne til oppgjørsavdelingen slik som avtalt i kontrakt. Det forutsettes at skjøte tinglyses i kjøpers navn. Hvis interessenter mot formodning ikke ønsker tinglysing av skjøte må det tas forbehold om dette i kjøpetilbudet.

Salgsoppgave

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Samarbeidspartnere

Proaktiv Gruppen AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Proaktiv har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartere er: Søderberg & Partners AS - formidler av boligkjøperforsikring, Gjensidige - formidler av boligselgerforsikring, Meglerfront - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett - og alarmtjenester, Vend Marketplaces AS og Bomega AS - markeds plasser på nett, Schibsted - markedsføring i SOME, Eiendomsverdi - formidler av nabolagsprofiler. Hvilke produkter/ tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger. Meglerselskapet er en av eierne i Bomega, annonseplassen hjem.no.

Informasjon om meglerforetaket

Stavanger Eiendomsmegling AS
Org.nr. 813 285 312
Ansvarlig megler: Ordin Fikstvedt

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Selgers egenerklæringsskjema er vedlegg til dette prospekt. Forsikringsvilkår kan fås ved henvendelse til megler.

Dato salgsoppgave
3.2.2026

VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke



Egenerklæring

Hellestølveien 28, 4027 STAVANGER

04 Feb 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse

Postadresse

Enhetsnummer

Hellestølveien 28

Hellestølveien 28

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja

☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

1991

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja

☐ Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

Fra september 1999 og til og med mai 2000 leiet jeg ut leiligheten. Dette var i forbindelse med studier et annet sted i landet. Utenom dette er det bare jeg som har bodd i leiligheten fra den var nybygd og til i dag.

Har du kjennskap til feil / t eller mangler ved borettslagets/sameiets fellesområder, som for eksempel garasje, ønsker vi at du oppgir dette når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.

Informasjon om eksisterende husforsikring

Gjensidige Forsikring ASA -49, 61

Informasjon om selger

Selger

Lovik, Mari Lise

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklærings skjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklærings skjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Side 1

32

HELLESTØLVEIEN 28

Våtrom

1Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Deler av badestaket har slått sprekker. To ganger har jeg hatt snekker til å rette på dette. Men nå har det kommet igjen. Tilstandsrapporten viser at dette er fuktskader og at taket må skiftes. Sannsynligvis kommer dette av at motoren ikke har vært tilkoblet viften på badet if tilstandsrapporten. Dette har sannsynligvis skjedd i 2018 da jeg skiftet kjøkkeninnredning og byttet motor til hele ventilasjonsanlegget.

2Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.1.2Årstall

2000

2.1.3Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært

☒ Ufaglært

2.1.4Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Ca rundt år 2000 skiftet jeg baderomsinnredning. Da byttet jeg håndvask nedfelt i en benk med fire skuffer (IKEA produkt), tok bort en utslagsvask på motsatt side av håndvask, kjøpte ny vaskemaskin og integrerte denne+ et botteskap i en benk. I benken over botteskapet fikk jeg nedfelt en mindre utslagsvask. Alt rørleggerarbeid ble utført av faglærte. Jeg fikk og montert et høyskap på badet. Dette + benken ble utført av en ufaglært venn. Jeg fikk og kjøpt og montert dusjkabinett ca. samme tidsrom.Dette ble og kjøpt og montert av faglært rørleggerfirma. Synes å huske at jeg en gang brukte et annet rørleggerfirma (muligens Tasta Rør?)til rørarbeidet på badet utenom dusjkabinettet som Stølsvik monterte.

2.1.5Hvilket firma utførte jobben?

Rørleggerfirma Stølsvik AS

2.1.6Har du dokumentasjon på arbeidet?

☐ Ja

☒ Nei

2.1.7Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Ufaglært venn skrudde opp høyskapet og monterte botteskapet m/ benkeplate.

2.2.1Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.2.2Årstall

2018

2.2.3Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært

☐ Ufaglært

2.2.4Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Kjøkkeninnredningen ble kjøpt på IKEA og montert av de. IKEA skaffet rørlegger, elektriker. Jeg noterte meg ikke navn på firma, men regner med de var faglærte.

2.2.5Hvilket firma utførte jobben?

Rørlegger

2.2.6Har du dokumentasjon på arbeidet?

☐ Ja

☒ Nei

2.3.1Navn på arbeid

Nytt arbeid

Side 2

PROAKTIV.NO

33



2.3.2

Årstall
2018

2.3.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært

☐ Ufaglært

2.3.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte
Montering av kjøkken. Rørlegger for tilkobling av vann, oppvaskmaskin. Elektriker til montering, tilkobling av komfyr.

2.3.5

Hvilket firma utførte jobben?
Gjennom IKEA

2.3.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☐ Ja

☒ Nei

Tak, yttervegg og fasade

3

Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

4

I din leilighet, er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1

Navn på arbeid
Nytt arbeid

4.1.2

Årstall
2015

4.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært

☐ Ufaglært

4.1.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte
Skiftet « hatt» på pipe. Skiftet noe på tak i skillet mellom husene,som er bygd sammen. Da tak er Sameiets ansvar kan jeg ikke forklare selve arbeidsutførelsen. Jeg tror det var på grunn at det kunne legges vann der, og dermed forårsake råte. Dette ble utført på alle husene til Sameiet. Dette ligger nok i referatene til Sameiet og er mange år tilbake.

4.1.5

Hvilket firma utførte jobben?
Vet ikke.

4.1.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☐ Ja

☒ Nei

4.2.1

Navn på arbeid
Nytt arbeid

4.2.2

Årstall
2014

4.2.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært

☐ Ufaglært

4.2.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte
Skifte av inngangsdor og påbygd utvendig et lite tak m/vegger.

4.2.5

Hvilket firma utførte jobben?
Tror det var Randaberg bygg

4.2.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?



☐ Ja

☒ Nei

Kjeller

5

Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

6

Har leiligheten kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?

☐ Ja

☒ Nei

8

Er det utført arbeid med drenering?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9

Har det vært feil på det elektriske anlegget?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10

Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Rør

11

Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avlopskvern eller liknende?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12

Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

13

Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

14

Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15

Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til



Beskriv feilen og omfanget, og eventuelt hva som ble utført av arbeider på anlegget

Det er beskrevet i forbindelse med baderommet. Ventilasjonen til bad synes ikke å være tilkoblet motor. Har ført til fuktskader i tak.

16

Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

16.1.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

16.1.2

Årstall

2018

16.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

16.1.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Skiftet motor til ventilasjonsanlegget. Motoren er plassert på kryploft. Skiftet og vifte på kjøkkenet. Det var de som skiftet denne som og skiftet motor.

16.1.5

Hvilket firma utførte jobben?

Husker ikke

16.1.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☐ Ja ☒ Nei

Skjevheter og sprekker

17

Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

18

Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen eller endringen

Jeg fikk montert ovn for noen år siden. Da var det fagmann ,anbefalt, fra der jeg kjøpte ovnen som monterte denne.
Jeg kjøpte ovnen på trelastfirma rett overfor Lyse kontorer på Mariero.

Sopp og skadedyr

19

Har det vært skadedyr i leiligheten?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hva slags skadedyr og hva var omfanget?

I begynnelsen av 2026 oppdaget jeg at det har vært rotte i bod i underetasjen. Den hadde etterlatt seg ekskrementer, gnagd et hull i veggen på ca 4 cm i diameter. Dratt ut litt isolasjon. Den har sannsynligvis kommet gjennom sluken. Lokket på sluken var gnagd på og skjøvet noe til side. Rotten er ikke i boden nå, heller ikke har man hørt lyder fra veggen. Naboen har en vegg på et soverom felles med boden. De har ikke hørt lyder fra veggen. Like føre jul var jeg i boden og leste av vannmåleren. Da merket jeg ingenting. Det er sannsynligvis etter jul den har kommet inn. Nå har det vært rørlegger her og montert metalldeksel over sluken. Forelopig er hullet i veggen baretapet igjen, men jeg skal og få reparert denne skaden.

20

Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?



☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hva slags skadedyr og hva var omfanget?

En nabo har sett en rotte i fellesområdet nylig. For noen år siden var det en nabo som hadde sett en rott. Det er ikke snakk noen mengder. Har ikke sett eller hørt om flere tilfeller.

21

Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

22

Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23

Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

24

Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?

☐ Ja ☒ Nei

25

Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?

☐ Ja ☒ Nei

27

Er det utført radonmåling?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

28

Er det andre forhold av betydning eller sjananse for eiendommen eller nærområdet?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv nærmere hvilke forhold

Kommunen har godkjent bygging av fem leiligheter på nabotomt til Sameiet. Disse skal oppføres foran fremste rekke av Sameiets leiligheter. Min leilighet ligger lengre bak, og utbyggingen synes ikke å få betydning for denne da med tanke på utsikt, ferdsel.

29

Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvilke planer? Hvor stor endring vil kostnadene og/eller gjelden medføre?

Jeg kjenner ikke til planer, men på sikt må man sannsynligvis være innstilt på at tak må skiftes. Bygningene er 35 år gamle. Da må det taes opp felles lån i Sameiet. Dette kan medføre at felleskostnader blir hevet.

30

Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

31

Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.



☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

32 Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 56593015

Egenerklæringsskjema

Name	Date
Løvik, Mari Lise	2026-02-04

Identification
 Løvik, Mari Lise

Egenerklæringsskjema

Signed by:

Løvik, Mari Lise04/02-2026 12:51:55BANKID



Tilstandsrapport

Hellestølveien 28, 4027 STAVANGER
STAVANGER kommune
gnr. 28, bnr. 144, snr. 10

Sum areal alle bygg: BRA: 92 m² BRA-i: 84 m²



Befaringsdato: 21.01.2026 Rapportdato: 21.01.2026 Oppdragsnr.: 20137-2517 Referansenummer: TC6896
Autorisert foretak: Stavanger Bygg og Boligtakst AS



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

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.



Rapportansvarlig

Gisle Fossmark
Uavhengig Takstingeniør
gisle@sbbtakst.no
926 12 159



NITO

Oppdragsnr.: 20137-2517

Befaringsdato: 21.01.2026

Side: 2 av 20

Hellestølveien 28, 4027 STAVANGER
Gnr 28 - Bnr 144
1103 STAVANGER

Stavanger Bygg og Boligtakst AS
Øvre Strandgate 114
4005 STAVANGER



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovligheit (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 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. 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 Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Oppdragsnr.: 20137-2517

Befaringsdato: 21.01.2026

Side: 3 av 20

Hellestølveien 28, 4027 STAVANGER
Gnr 28 - Bnr 144
1103 STAVANGER

Stavanger Bygg og Boligtakst AS
Øvre Strandgate 114
4005 STAVANGER



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

	TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.
	TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.
	TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2 Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.
	TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.
	IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

	Tiltak under kr 20 000
	Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
	Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
	Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
	Tiltak over kr 500 000

Oppdragsnr.: 20137-2517

Befaringsdato: 21.01.2026

Side: 4 av 20

Hellestølveien 28, 4027 STAVANGER
Gnr 28 - Bnr 144
1103 STAVANGER

Stavanger Bygg og Boligtakst AS
Øvre Strandgate 114
4005 STAVANGER



Beskrivelse av eiendommen

Byggemåte med betongkonstruksjoner, bindingsverkkonstruksjon med bordkledning i tre. Saltak av takstoler med betongtakteking.

En selveier leilighet med normalt vedlikehold inne, nyere kjøkkeninnredning, bad fra byggeår. På vurderte bygningsdeler ute er leiligheten stort sett godt vedlikeholdt, enkelte avvik pga alder/elde eller mindre værslitasjer.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1991

UTVENDIG
Malte vinduer i tre.
Malt balkongdør og hovedytterdør i tre.

Balkong i tre fra stue.

INNVEDIG
Laminat og parkett på gulv, veggplater og takplater.
Etasjeskiller i tre.

Elementpipe i leca, vedovn i stue på glassplate.
Finerdører inne.

Bod i underetasje., se rapport.

VÅTROM
Bad/vaskerom fra byggeår med vinylbelegg på gulv med oppbrett, tapeserte og malte vegger, takplater. Seksjon med hel servant, benk med utslagsvask og opplegg for vaskemaskin under, dusjkabinett og toalett på gulv.
Ventil i tak.

Vinylbelegg på gulv med oppbrett. Vinylbelegget/membran fra byggeår som er tilsattet sluk med klemring.
Seksjon med hel servant, benk med utslagsvask og opplegg for vaskemaskin under, dusjkabinett og toalett på gulv. Mekanisk avtrekk i tak.

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

KJØKKEN
Kjøkkeninnredning iflg eier fra 2018 med lyse, slette fronter/dører. Frittstående kjøleskap/frys, innebygget oppvaskmaskin, og steikeovn med platetopp og ventilator over. Montert lekkasjevarsler i benkeskap under vask. Avløp under vask er funnet i orden, god avrenning. Fuktsøkt utsatte steder på gulv ved vask, oppvaskmaskin og kjøleskap/frys uten unormale forhold.

Det er ikke montert komfyrvakt.
Avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten. Er testet med papir og funnet med funksjon.

TEKNISKE INSTALLASJONER
Vannledninger av kobber fra byggeår. Avløpsrør i plast/PVC fra byggeår.
Mekanisk ventilasjonsanlegg iflg eier er motor fra 2018 og er plassert på loft. (Avtrekk på bad/vaskerom er tidligere nevnt, se under pkt "Ventilasjon" i avsnitt "Bad")

Ca 200 liters varmtvannstank fra 2018, er forskriftsmessig tilkopleet strøm med fast kontakt.
Automatsikringer, el skap i entre/gang.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET
Helse, miljø og sikkerhet, se rapport.

Arealer

Forutsetninger og vedlegg

Lovlighet

Boligbygg med flere boenheter

• Det foreligger ikke tegninger

Byggegodkjente tegninger er ikke mottatt/gjennomgått. Hva etasjen er byggemeldt som, rominndeling og bruk er derfor ikke undersøkt.

Oppdragsnr.: 20137-2517

Befaringsdato: 21.01.2026

Side: 5 av 20

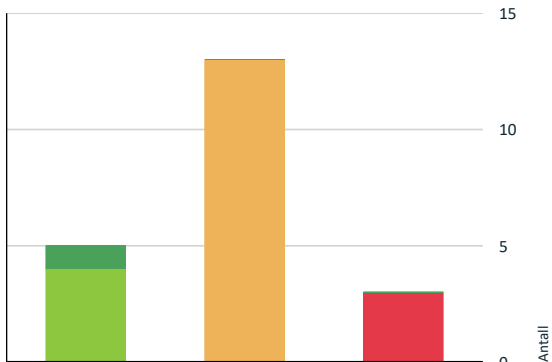
Hellestølveien 28, 4027 STAVANGER
Gnr 28 - Bnr 144
1103 STAVANGER

Stavanger Bygg og Boligtakst AS
Øvre Strandgate 114
4005 STAVANGER



Sammendrag av boligens tilstand

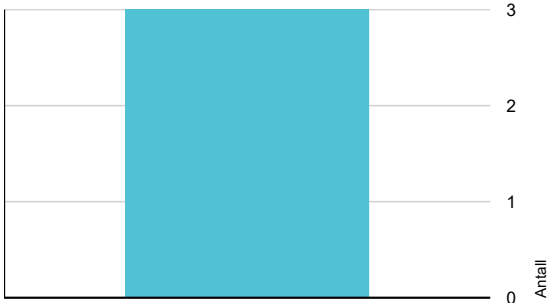
Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- Innvendig > Bod i underetasje [Gå til side](#)
- Våtrom > 1 etg > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- Våtrom > 1 etg > Bad/vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- Våtrom > 1 etg > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- Våtrom > 1 etg > Bad/vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- Våtrom > 1 etg > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)
- Kjøkken > 1 etg > Kjøkken > Komfyrvakt [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Oppdragsnr.: 20137-2517

Befaringsdato: 21.01.2026

Side: 6 av 20

Hellestølveien 28, 4027 STAVANGER
Gnr 28 - Bnr 144
1103 STAVANGER

Stavanger Bygg og Boligtakst AS
Øvre Strandgate 114
4005 STAVANGER



Sammendrag av boligens tilstand

- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget. [Gå til side](#)
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er mangler/skader på brannslukningsutstyr ihht byggt teknisk forskrift på søknadstidspunktet. Dersom søknadstidspunktet er før 15.november 1984 må uansett reglene som da ble innført følges.

Oppdragsnr.: 20137-2517

Befaringsdato: 21.01.2026

Side: 7 av 20

Hellestølveien 28, 4027 STAVANGER
Gnr 28 - Bnr 144
1103 STAVANGER

Stavanger Bygg og Boligtakst AS
Øvre Strandgate 114
4005 STAVANGER



Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1991

Tilbygg / modernisering		
2000	Modernisering	Lagt ny parkett i stue, soverom og entre ca år 2000.
2008	Modernisering	Montert skyvefront foran garderobe i entre og på soverom.
2014	Modernisering	Ny hovedytterdør og lettak over denne.
2017	Modernisering	Ny vedovn.
2018	Modernisering	Ny kjøkkeninnredning.
2022	Modernisering	Ny varmtvannsbereder.

UTVENDIG

VG 2 Vinduer

Malte vinduer i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Malte vinduer i tre fra byggeår, er stort sett godt behandlet og vedlikeholdt, tilfeldig valgte med normal åpne/lukkefunksjon. Vinduer som står mest værutsatt til mot sør/øst med mindre værslitasjer/oppsprikking ute på ramme/karm.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vinduer vedlikeholdes etter behov.



Vinduer i tre.

VG 2 Dører

Malt balkongdør og hovedytterdør i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Malt balkongdør fra byggeår og hovedytterdør fra ca 2014, begge i tre. På balkongdør er det tidligere utbedret del av brystning, felt inn en mindre bit på nedre del brystning. Hovedytterdør uten mangler/skader med belistning under dør er ikke fagmessig, det er montert flat belistning/bord uten bruk av dryppkant/spor for innfelling av beslag.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ytterdører vedlikeholdes etter behov, ideelt sett bør det monteres beslag som går inn i spor på terskel ytterdør.



Felt inn ett mindre stykke på brystning balkongdør.



Flat belistning på terskel hovedytterdør.

VG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong i tre fra stue.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Balkong i tre fra byggeår, rekkverkshøyden er funnet i orden men sett på overflater rekkverk/rekke er det oppspriking/avflassing.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Rekkverket vedlikeholdes.

Oppdragsnr.: 20137-2517

Befaringsdato: 21.01.2026

Side: 8 av 20

Hellestølveien 28, 4027 STAVANGER
Gnr 28 - Bnr 144
1103 STAVANGER

Stavanger Bygg og Boligtakst AS
Øvre Strandgate 114
4005 STAVANGER



Tilstandsrapport

VG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet, stue/kjøkken. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Lyd/isolasjonsforhold mellom seksjonene er ikke undersøkt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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

VG 2 Pipe og ildsted

Elementpipe i leca, vedovn i stue på glassplate.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Elementpipe i leca, vedovn i stue fra ca 2017. Sett på overflate selve pipe synes ingen sprekker/setninger, mindre riss av normal karakter samt sprikk mellom pipe og vegg som må anses som normalt. Ved taggjennomføringen på loft synes ingen fukt/lekkasjer. Ildstedet er ikke funksjonstestet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak er nødvendige.



Riss i overflate pipe og vegg.



Pipe ved taggjennomføringen.



Balkong.



Oppsprikking/avflassing på rekke.

INNSENDIG

VG 2 Overflater

Laminat og parkett på gulv, veggplater og takplater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Laminat og parkett på gulv, veggplater og takplater, overflater fra byggeår bortsett fra parkett som er fra ca 2000. Overflater vegger og tak uten mangler/skader, parkett har brukslitasjer/merker, spesielt i gang/sittesoner og ved kjøkkeninnredning. Ved fjerning av teppe/bilder må det påregnes noe falming/fargeforskjeller.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak er nødvendige, overflater pusses opp etter behov.



Brukslitasjer/merker i parkett, her ved kjøkkeninnredning.

Oppdragsnr.: 20137-2517

Befaringsdato: 21.01.2026

Side: 9 av 20

Hellestølveien 28, 4027 STAVANGER
Gnr 28 - Bnr 144
1103 STAVANGER

Stavanger Bygg og Boligtakst AS
Øvre Strandgate 114
4005 STAVANGER



Tilstandsrapport

TG 2 Innvendige dører

Finerdører inne.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Innerdører uten mangler/skader bortsett fra normale bruksslitasjer men de fleste henge/sleper på karm/terskel og må justeres.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Justere innerdør.

TG 3 Bod i underetasje

Bod i underetasje.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Her har det kommet inn rotte som antakelig er kommet inn gjennom avløp/slukrist. Dette kan ses på at det på befaringsdagen var rotteskit på gulvet samt at det tidligere er blitt gnagd på vegg/gipsplaten. Slukrist lå heller ikke på plass.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Slukrist må festes bedre eller byttes, plassere noe tungt på den men allikevel ikke stenge sluk helt slik at evt lekkasjevann fra varmtvannsbereder kan ledes fritt til sluk/avløp. Rydde/rengjøre bod.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Rotteskit på gulv.

VÅTROM

1 ETG > BAD/VASKEROM

Generell

Bad/vaskerom fra byggeår med vinylbelegg på gulv med oppbrett, tapeserte og malte vegger, takplater. Seksjon med hel servant, benk med utslagsvask og opplegg for vaskemaskin under, dusjkabinett og toalett på gulv. Ventil i tak.



Bad/vaskerom.

1 ETG > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vegger uten mangler/skader men takplater har fuktskader/riss i overflater.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Takplater utbedres eller byttes.



Fuktskader/sprikk på takplater.

1 ETG > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Vinylbelegg på gulv med oppbrett.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet, hovedgulvet er ikke etablert med fall, er flatt. Evt lokalt fall under dusjkabinett er ikke undersøkt pga dusjkabinettets plassering/størrelse.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak er nødvendige men ett 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.

1 ETG > BAD/VASKEROM

Oppdragsnr.: 20137-2517

Befaringsdato: 21.01.2026

Side: 10 av 20

Hellestølveien 28, 4027 STAVANGER
Gnr 28 - Bnr 144
1103 STAVANGER

Stavanger Bygg og Boligtakst AS
Øvre Strandgate 114
4005 STAVANGER



Tilstandsrapport

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Vinylbelegget/membran fra byggeår som er tilsluttet sluk med klemring.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vinylbelegget/membran fra byggeår, mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Det er sprikk i sveiseskjøt på vinylbelegget samt toalettet er skrudd ned i gulv, belegget er i prinsippet ikke fuktett.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Om badet skal brukes bør beleggsjøt resveises, toalettet demonteres og skruhull sveises tett. Ideelt sett bør det vurderes å legge om hele vinylbelegget.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Toalettet er skrudd ned i gulv.



Sluk på gulv.



Sprikk i sveiseskjøt.

1 ETG > BAD/VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Seksjon med hel servant, benk med utslagsvask og opplegg for vaskemaskin under, dusjkabinett og toalett på gulv.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Seksjon med hel servant, benk med utslagsvask og opplegg for vaskemaskin under, dusjkabinett og toalett på gulv. Avløp under vask er funnet i orden, god avrenning og vanntrykk ved samtidighet. Ikke fuktett rørgjennomføring i vegg under vask som er fuktsone.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør monteres tilpasset mansjett/tetting rundt rørgjennomføringen i vegg.



Rørgjennomføring i vegg under vask.

1 ETG > BAD/VASKEROM

TG 3 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk i tak.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Avtrekk i tak har ingen funksjon ved testing med papir selv om avtrekk er testet med maksimalt avtrekk. Dette er også grunnen til at det er kommet fuktskader i takplater da det er høy luftfuktighet på rommet ved bruk/dusjing.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Avtrekk må undersøkes nærmere, kan være at ventil/rør ikke er tilkopleet motor.

Kostnadsestimat: Under 20 000

1 ETG > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Oppdragsnr.: 20137-2517

Befaringsdato: 21.01.2026

Side: 11 av 20

Hellestølveien 28, 4027 STAVANGER
Gnr 28 - Bnr 144
1103 STAVANGER

Stavanger Bygg og Boligtakst AS
Øvre Strandgate 114
4005 STAVANGER



Tilstandsrapport



Fuktsøkt i vegg uten unormale forhold.

KJØKKEN

1 ETG > KJØKKEN

TG 2 Komfyrvakt

Det er ikke montert komfyrvakt.

Årstall: 2018 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke montert komfyrvakt i kjøkkenet som er krav på dette kjøkkenet ut ifra alder.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Komfyrvakt bør monteres.

1 ETG > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning iflg eier fra 2018 med lyse, slette fronter/dører. Frittstående kjøleskap/frys, innebygget oppvaskmaskin, og steikeovn med platetopp og ventilator over. Montert lekkasjevarsler i benkeskap under vask. Avløp under vask er funnet i orden, god avrenning. Fuktsøkt utsatte steder på gulv ved vask, oppvaskmaskin og kjøleskap/frys uten unormale forhold.

Årstall: 2018 Kilde: Eier



Kjøkkeninnredning.

1 ETG > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten. Er testet med papir og funnet med funksjon.

Årstall: 2018 Kilde: Eier



Ventilator funksjonstestet med papir.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vannledninger av kobber fra byggeår.

Vurdering av avvik:

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

Stengekran på vann er identifisert.

Konsekvens/tiltak

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



Stengekran på vann.

TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør i plast/PVC fra byggeår.

Vurdering av avvik:

Hellestølveien 28, 4027 STAVANGER
Gnr 28 - Bnr 144
1103 STAVANGER

Stavanger Bygg og Boligtakst AS
Øvre Strandgate 114
4005 STAVANGER



Tilstandsrapport

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

Utlufting av avløpsanlegget over tak er identifisert.

Konsekvens/tiltak

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



Utlufting av avløpsanlegget over tak.

TG 1 Ventilasjon

Mekanisk ventilasjonsanlegg iflg eier er motor fra 2018 og er plassert på loft. (Avtrekk på bad/vaskerom er tidligere nevnt, se under pkt "Ventilasjon" i avsnitt "Bad")

Årstall: 2018 Kilde: Eier



Motor fra ventilasjonsanlegget.

TG 1 Varmtvannstank

Ca 200 liters varmtvannstank fra 2018, er forskriftsmessig tilkoplet strøm med fast kontakt.

Årstall: 2022 Kilde: Eier



armtvannsbereder.

Elektrisk anlegg

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

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

Automatsikringer, el skap i entre/gang.

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.
1991 Byggeår.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ukjent
Opplegg til steikeovn på kjøkken.
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

Hellestølveien 28, 4027 STAVANGER
Gnr 28 - Bnr 144
1103 STAVANGER

Stavanger Bygg og Boligtakst AS
Øvre Strandgate 114
4005 STAVANGER



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 sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Basert på at dette er ett eldre anlegg, det ikke foreligger samsvarserklæring på utførte tiltak etter 1999, anbefales det med en utvidet el kontroll.

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

Helse, miljø og sikkerhet

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

Helse, miljø og sikkerhet, se rapport.

Vurdering av avvik:

- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er mangler/ skader på brannslukningsutstyr iht byggt teknisk forskrift på søknadstidspunktet. Dersom søknadstidspunktet er før 15.november 1984 må uansett reglene som da ble innført følges.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Innhent nytt brannslukningsutstyr.

- Innhent en kvalifisert elektrofaglig person for å kontrollere det elektriske anlegget.



Eldre brannslukkerapparat.

Hellestølveien 28, 4027 STAVANGER
Gnr 28 - Bnr 144
1103 STAVANGER

Stavanger Bygg og Boligtakst AS
Øvre Strandgate 114
4005 STAVANGER



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

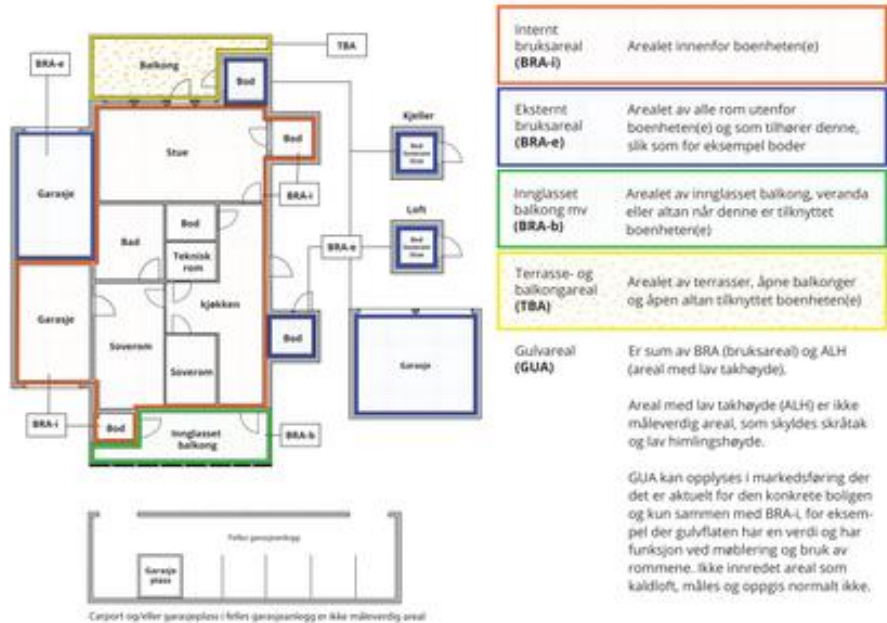
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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 byggningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Hellestølveien 28, 4027 STAVANGER
Gnr 28 - Bnr 144
1103 STAVANGER

Stavanger Bygg og Boligtakst AS
Øvre Strandgate 114
4005 STAVANGER



Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1 etg	84			84	5
Undetg		8		8	
SUM	84	8			5
SUM BRA	92				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1 etg	Entré/gang, soverom, soverom 2, soverom 3, bad/vaskerom, stue, kjøkken		
Undetg		Bod	

Kommentar

Balkong fra stue på ca 5 m2 er tatt med i arealoppstillingen som ett terrasse/balkongareal, TBA.
Bod i underetasje på ca 8 m2 er tatt med i arealoppstillingen som ett eksternt areal/BRA-e.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Byggegodkjente tegninger er ikke mottatt/gjennomgått. Hva etasjen er byggemeldt som, rominndeling og bruk er derfor ikke undersøkt.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Ny varmtvannsbereder i 2022.



Ja



Nei

Hellestølveien 28, 4027 STAVANGER
Gnr 28 - Bnr 144
1103 STAVANGER

Stavanger Bygg og Boligtakst AS
Øvre Strandgate 114
4005 STAVANGER



Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
21.1.2026	Gisle Fossmark	Takstingenør
	Mari Lise Løvik	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1103 STAVANGER	28	144		10	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant
Adresse							
Hellestølveien 28							
Hjemmelshaver							
Løvik Mari Lise							

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Ligger på Tastaveden/Tasta i Stavanger kommune.

Adkomstvei

Via Gjerdeveien/Froastølveien til Hellestølveien.

Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Ikke mottatt/gjennomgått.	Ikke gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	21.01.2026	Innhentet.	Gjennomgått	1	Nei
Eier	21.01.2026	Opplyst på befaringen.	Gjennomgått	1	Nei
Energirapport	21.01.2026	Utarbeidet.	Gjennomgått	4	Nei

Hellestølveien 28, 4027 STAVANGER
Gnr 28 - Bnr 144
1103 STAVANGER

Stavanger Bygg og Boligtakst AS
Øvre Strandgate 114
4005 STAVANGER



Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	21.01.2026	1. utgave.

For gyldighet på rapporten se forside

Hellestølveien 28, 4027 STAVANGER
Gnr 28 - Bnr 144
1103 STAVANGER

Stavanger Bygg og Boligtakst AS
Øvre Strandgate 114
4005 STAVANGER



Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholds krav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:**Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:**Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:**Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:**Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGIU:**ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i fem intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspærren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på insiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Hellestølveien 28, 4027 STAVANGER
Gnr 28 - Bnr 144
1103 STAVANGER

Stavanger Bygg og Boligtakst AS
Øvre Strandgate 114
4005 STAVANGER



Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerlektrode og pigger).
- Utvidet fuktøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrاد: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Areal måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får

betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/TC6896>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon



Energiattest



Adresse Hellestølveien 28, 4027 STAVANGER	
Dato for energimerking 21.01.2026	Merkenummer Energiattest-2026-248398
Bygningskategori Småhus	Bygningsnummer 4734998
Gårdsnummer 28	Bruksnummer 144
Seksjonsnummer 10	Bruksenhetsnummer H0101



Energikarakteren

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



Boliginformasjon

Byggeår 1991	Bygningstype Firemannsbolig
Bruksareal 84,0 m²	Oppvarmet bruksareal 84,0 m²
Oppvarmet etasje 2	Bygningsmateriale Tre
Oppvarming Elektrisitet, Ved	
Ventilasjon Mekanisk avtrekk	



Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
198,37 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år
173,94 kWh/m²

Totalt levert pr. år
15 297 kWh

Oppdragsnr.: 20137-2517

Befaringsdato: 21.01.2026

Side: 20 av 20



Hellestølveien 28, 4027 STAVANGER



Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 2: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 3: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 4: Montere urbryter på motorvarmer

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

Brukertiltak

Tiltak 5: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 6: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 7: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 8: Redusér innnetemperaturen

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

Tiltak 9: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 10: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 11: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 12: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 13: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 14: Tiltak utendørs

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 15: Montering tetningslister

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

Tiltak 16: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 17: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 18: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

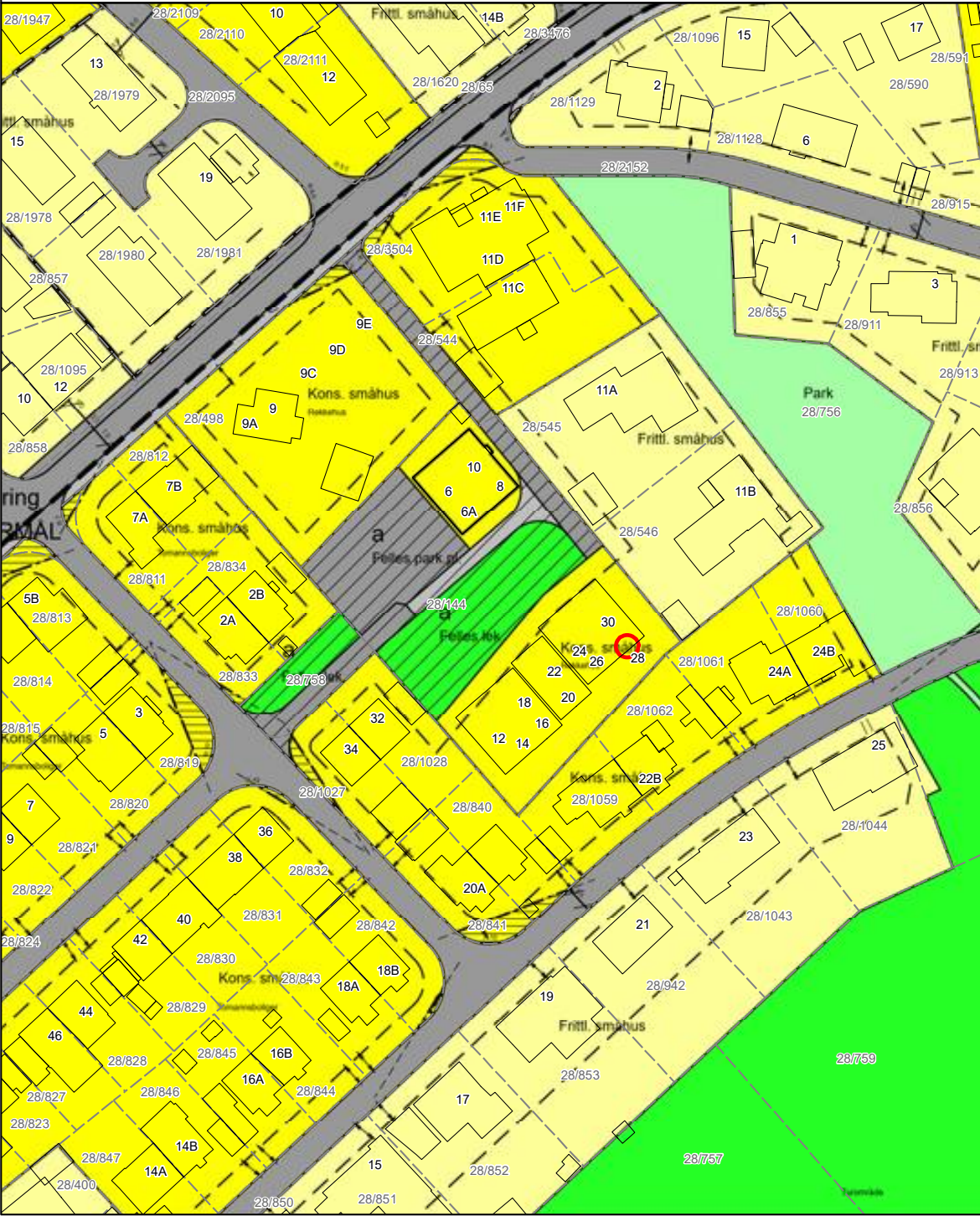
Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

Tiltak 19: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Reguleringsplan på grunnen

Adresse: Hellestølveien 28, 4027 STAVANGER
Gnr/Bnr: 28/144/0/10
Dato: 2026-01-12
Målestokk: 1:1,000
Planident: 1354
Ikrafttredelsesdato: 24.11.2003



Eiendomskart med grenser

Adresse: Hellestølveien 28, 4027 STAVANGER
Gnr/Bnr: 28/144/0/10
Dato: 2026-01-12
Målestokk: 1:1000

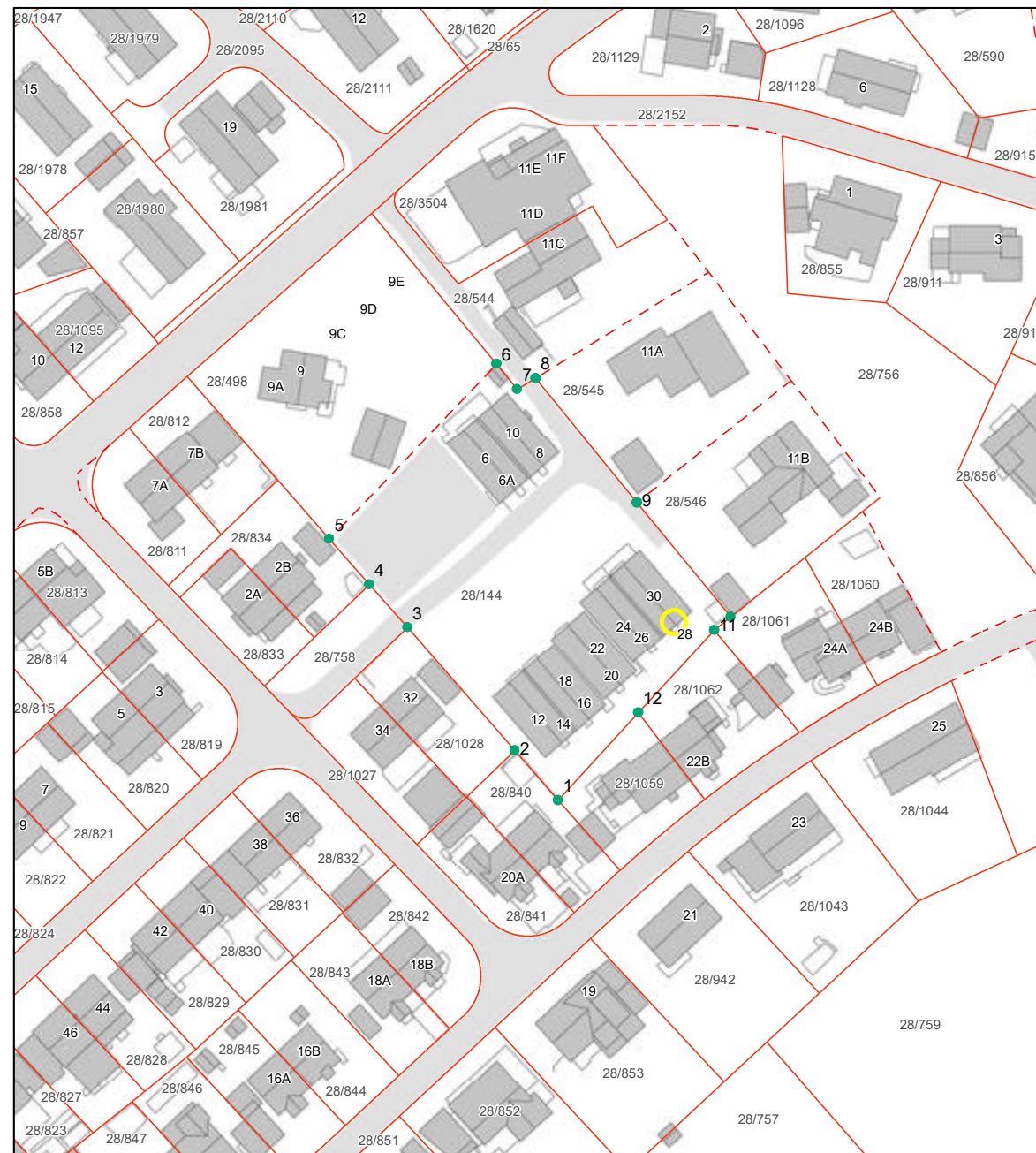
**Stavanger
kommune**

Endomsgrensene i kartet har forskjellig nøyaktighet. I noen tilfeller vil det være påkrevd å klarlegge grensene etter reglene i matrikellovens § 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.



Grensepunktrapport

Rapportdato : 12.1.2026

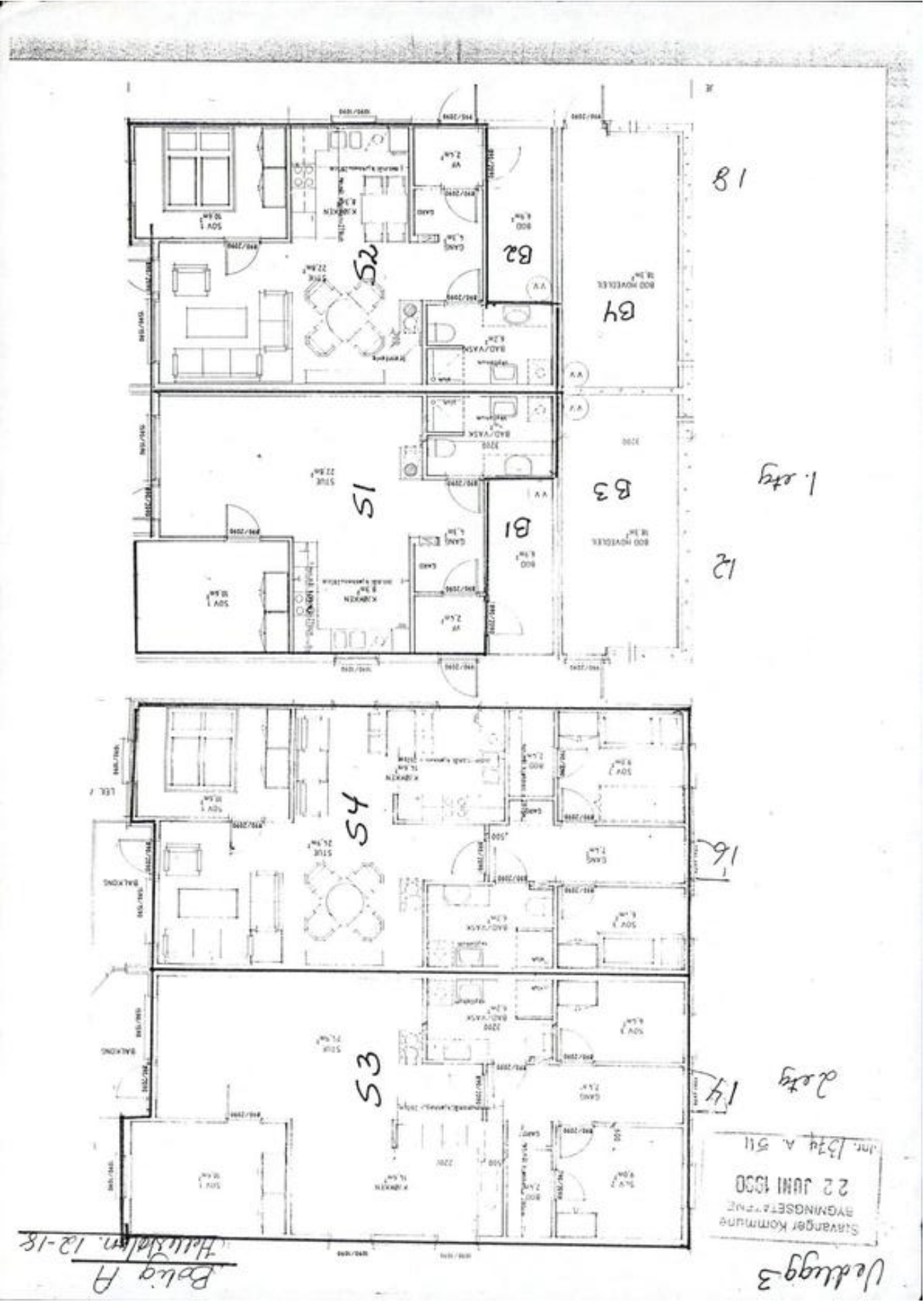
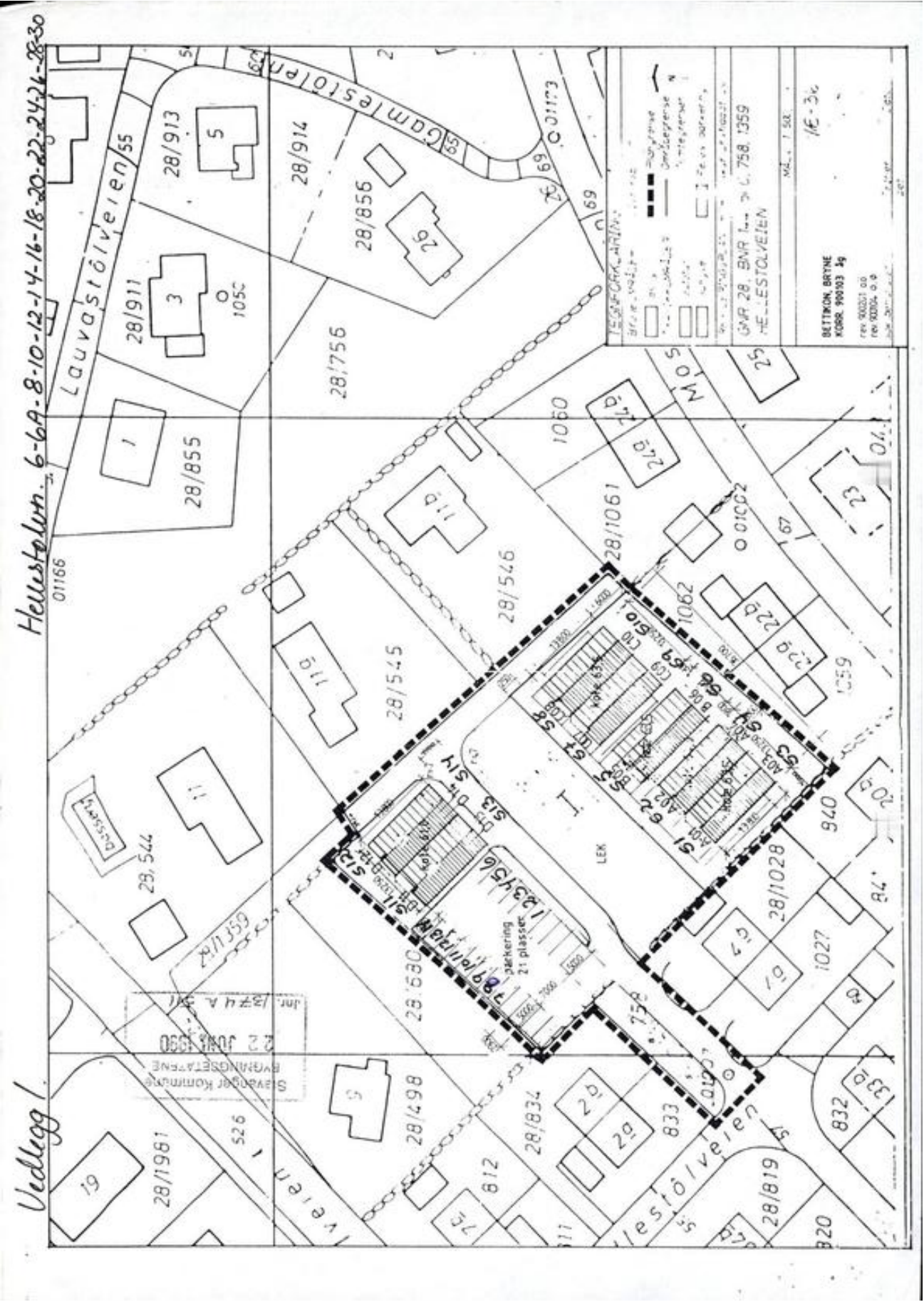
Areal og koordinater:

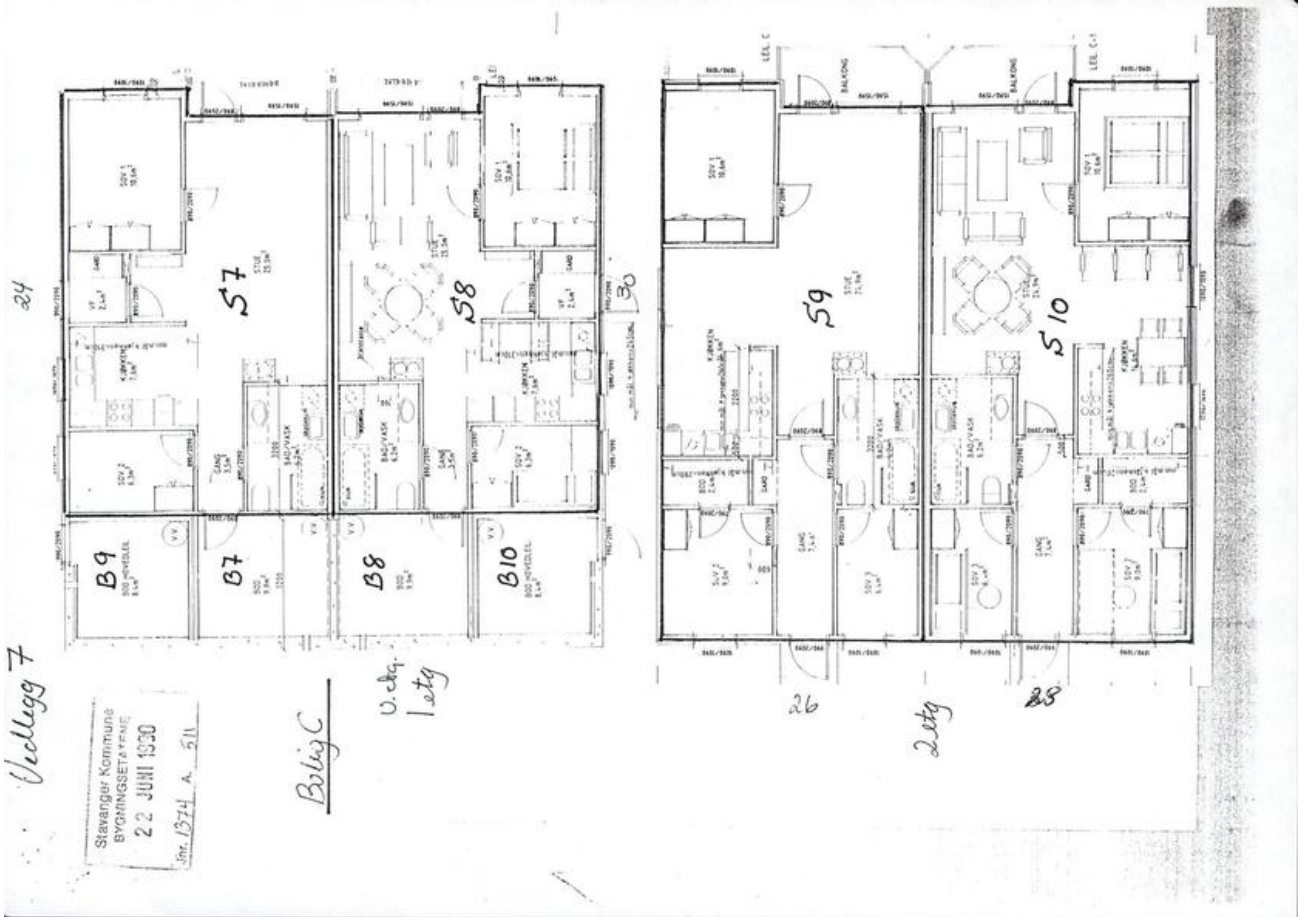
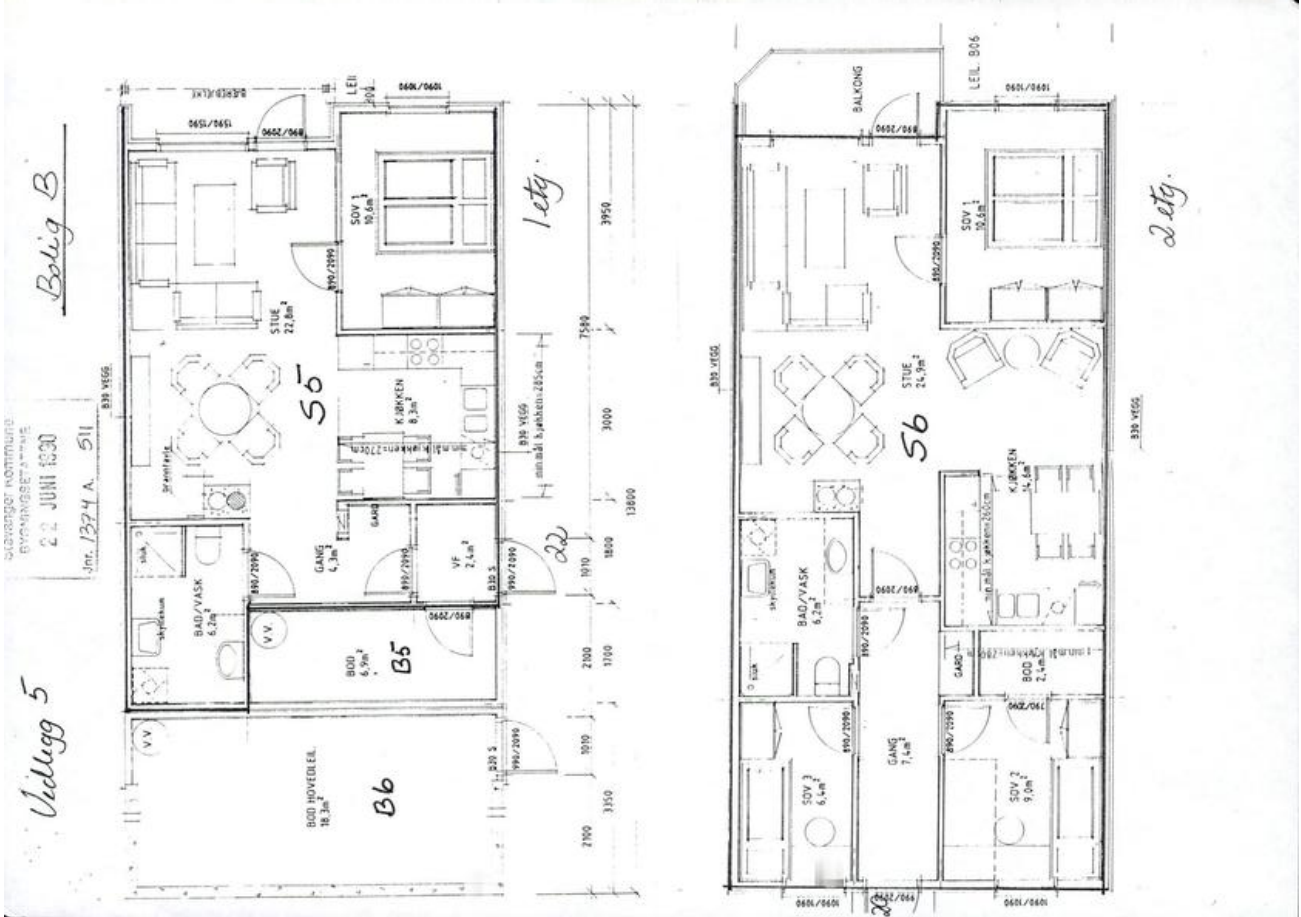
Areal(kvm):	Arealmerknad:	Koordinatsystem:
2958.6		EUREF89 UTM Sone 32

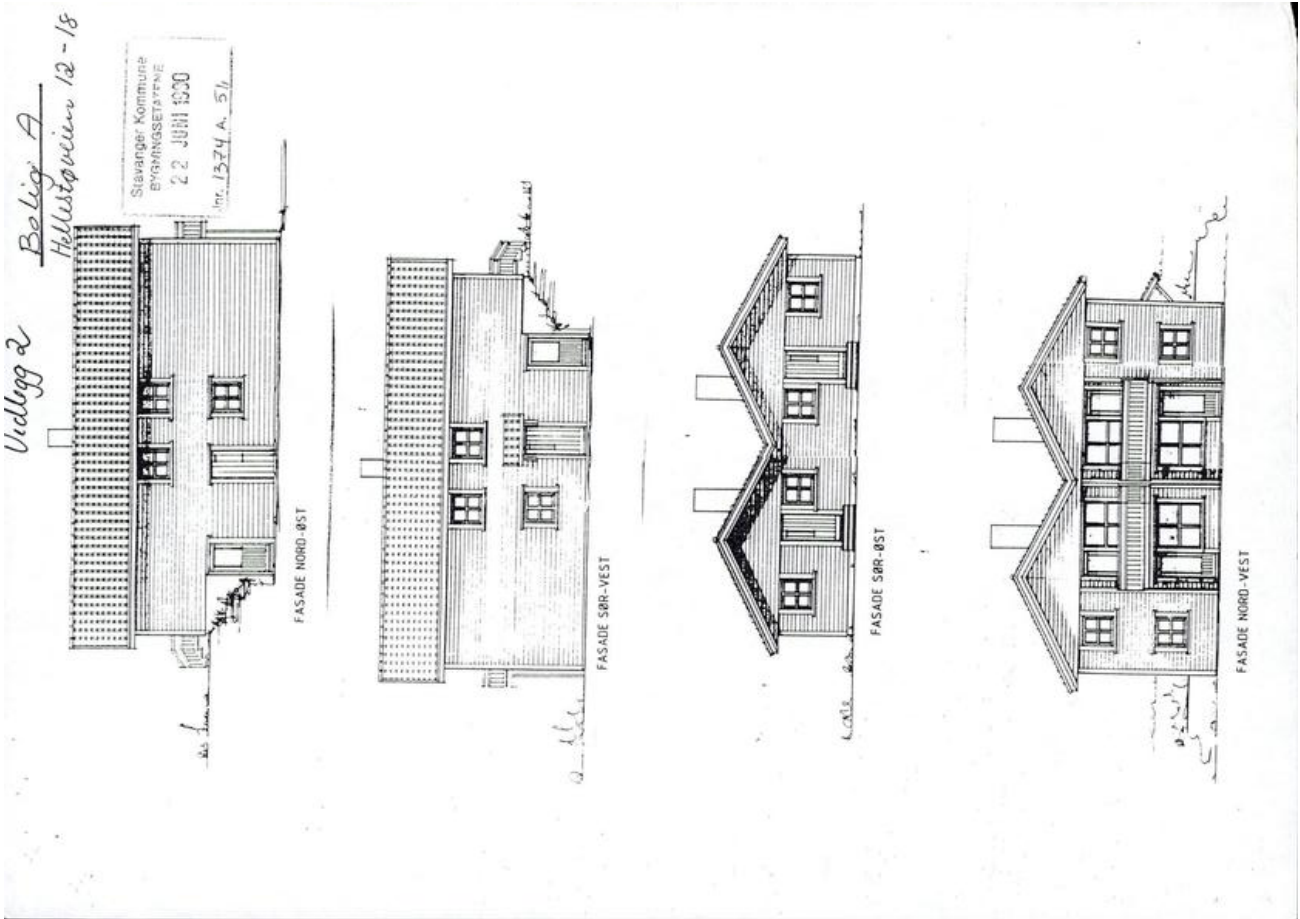
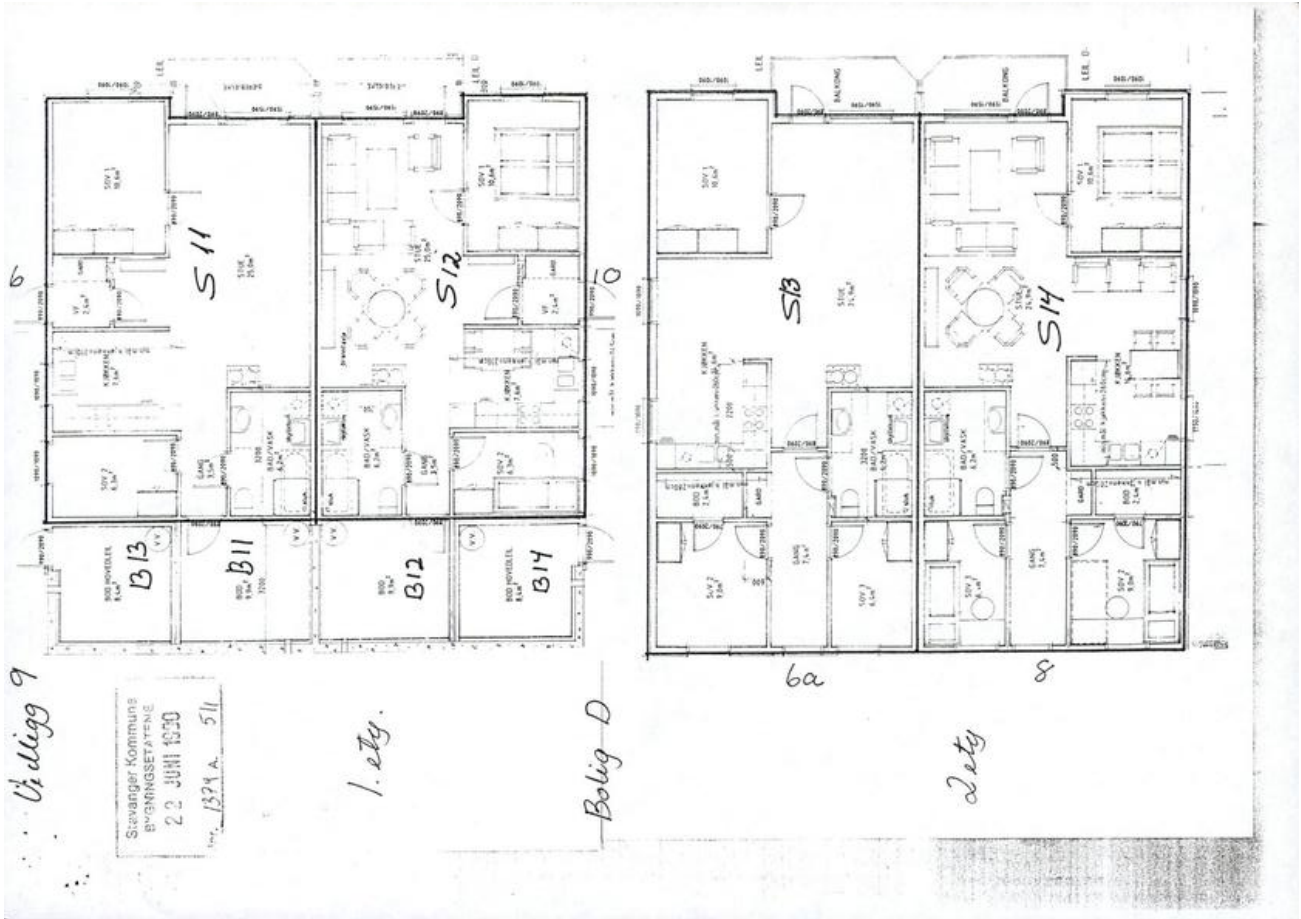
Grensepunkt/Grenselinje

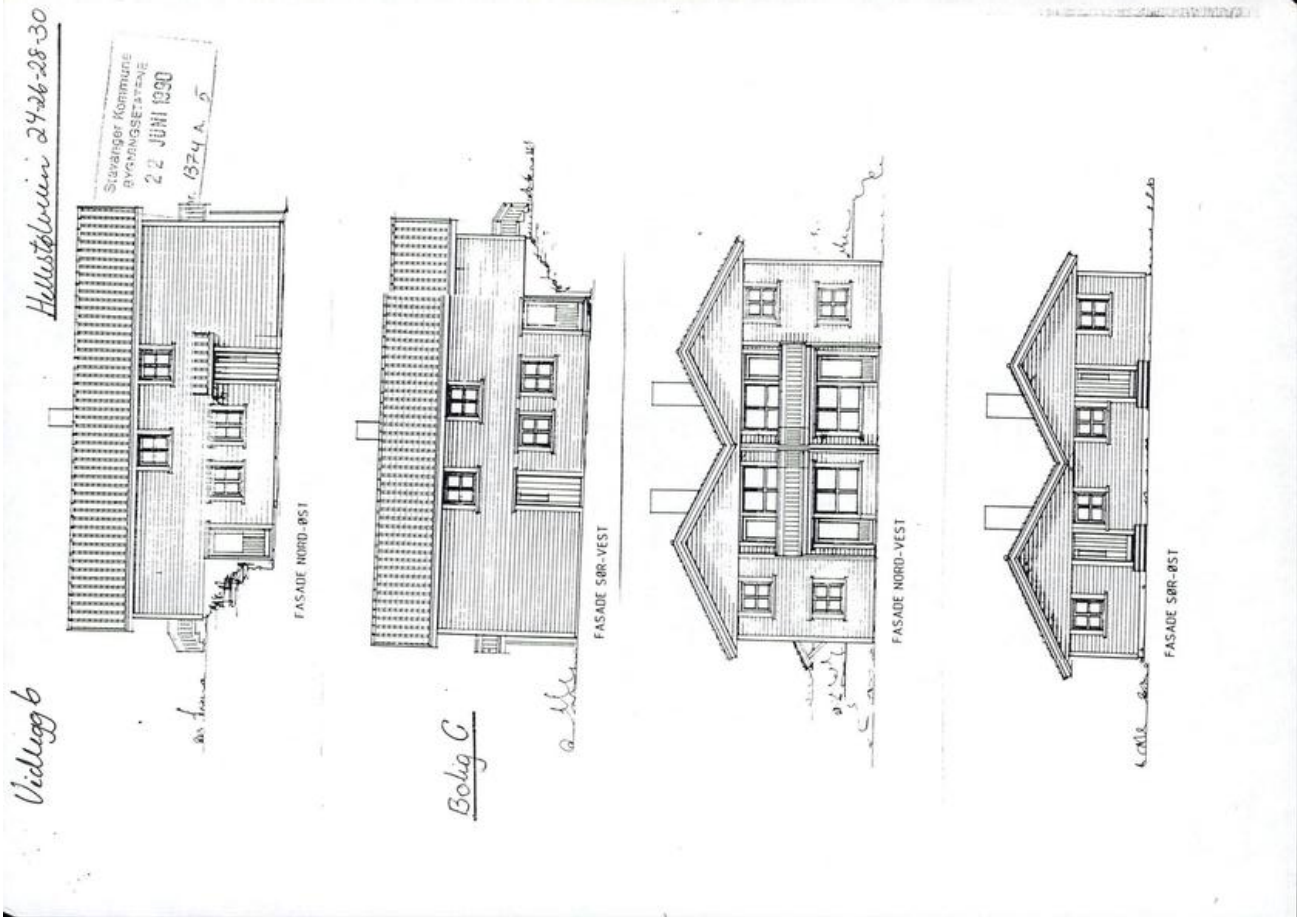
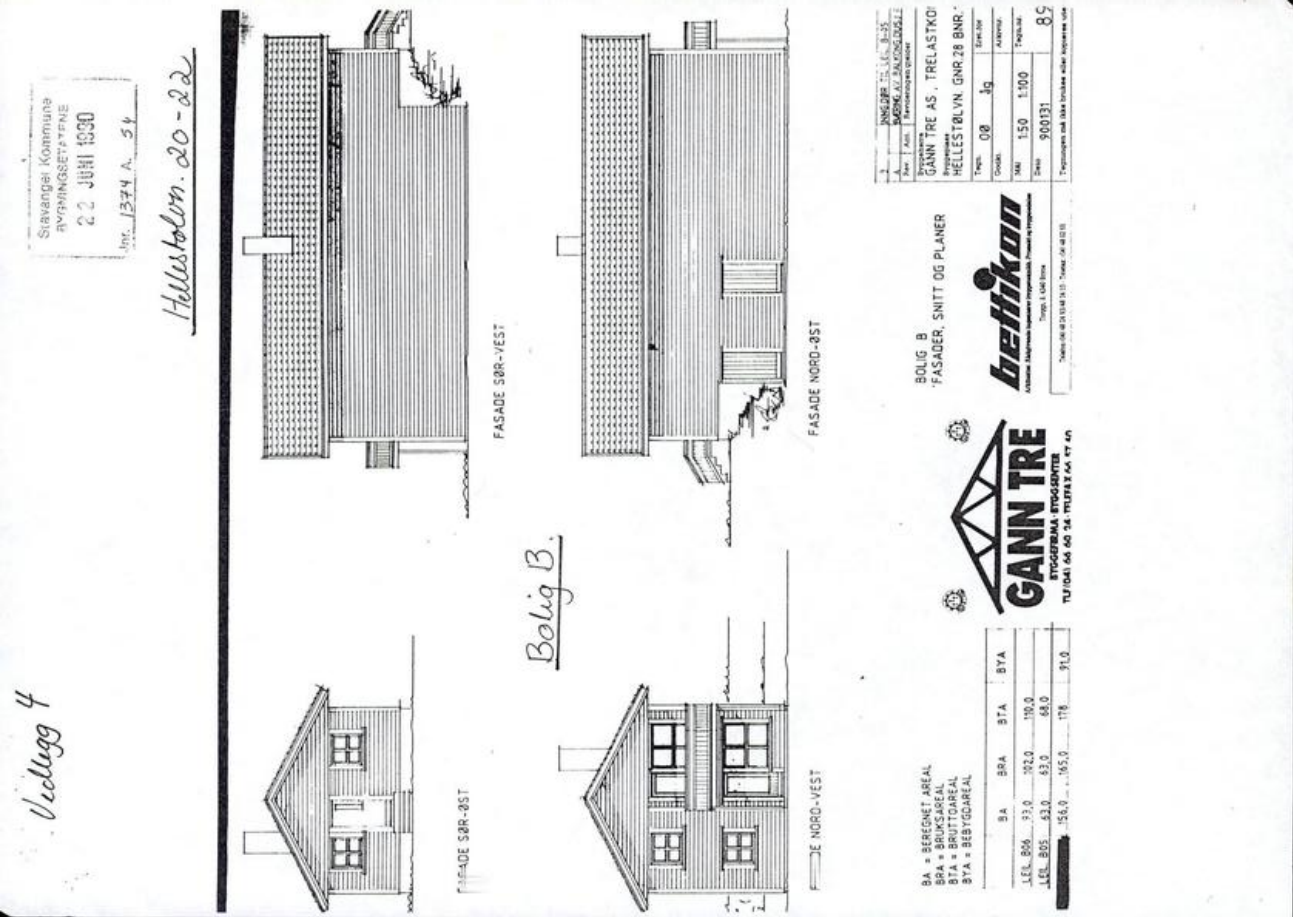
Løpnr	Nord	Øst	Grensemørke nedbatt i	Lengde	Grensepunkttype	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Radius
1	6543208.2301	310159.729385	ikke spesifisert	12.14	Umerket		Terrengmålt	13	0
2	6543217.36199	310151.777495	ikke spesifisert	30.09	Umerket		Terrengmålt	13	0
3	6543239.95427	310132.039334	ikke spesifisert	10.57	Umerket		Terrengmålt	13	0
4	6543247.8418	310125.050679	ikke spesifisert	11.16	Umerket		Terrengmålt	13	0
5	6543256.18716	310117.700354	ikke spesifisert	44.61	Ukjent		Terrengmålt	13	0
6	6543288.36016	310148.409056	ikke spesifisert	6.02	Ukjent		Terrengmålt	13	0
7	6543283.73022	310152.230621	ikke spesifisert	3.93	Umerket		Terrengmålt	13	0
8	6543285.78346	310155.568778	ikke spesifisert	29.58	Umerket		Terrengmålt	13	0
9	6543262.95355	310174.227294	ikke spesifisert	27.28	Umerket		Terrengmålt	13	0
10	6543241.9405	310191.500495	ikke spesifisert	3.97	Umerket		Terrengmålt	13	0
11	6543239.45025	310188.422024	ikke spesifisert	20.65	Umerket		Terrengmålt	13	0
12	6543224.29665	310174.474929	ikke spesifisert	21.88	Umerket		Terrengmålt	13	0

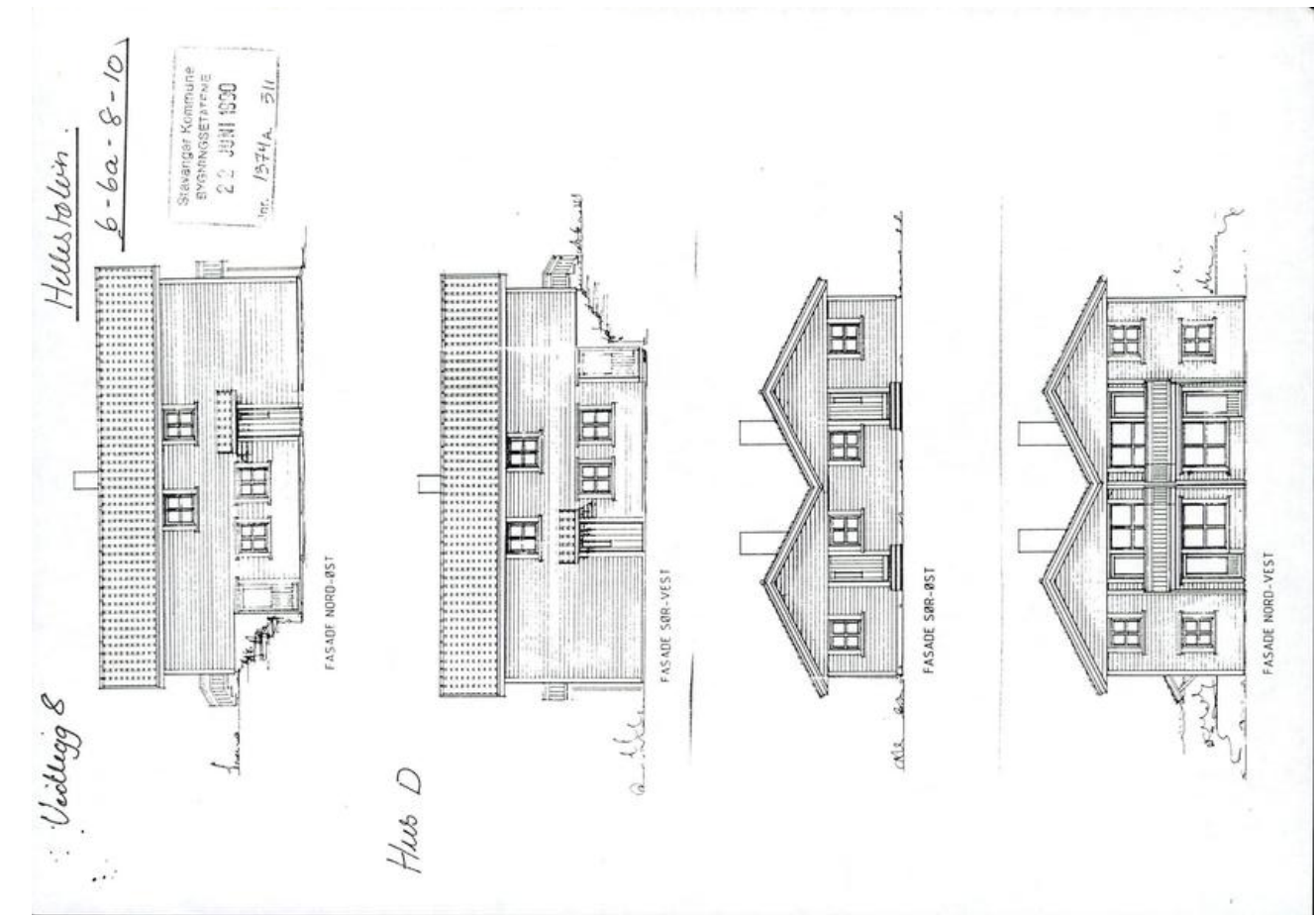
side: 1











Verdifulle råd til deg som skal kjøpe bolig

For de aller fleste er et boligkjøp den største investeringen vi gjør i løpet av livet. Da er det viktig å være proaktiv (Proaktiv = tenke riktig først, handle riktig etterpå). Vi vil gjerne være Proaktiv på dine vegne, og gi deg noen gode råd på veien.

1. Før boligjakten starter

Før du begynner å kikke, er det enkelte kriterier som må være satt. Hvor vil du bo? Hva er din økonomiske smertegrense? Hvilke krav har du til boligen? Hva er viktig for deg? Kanskje må du ofre sjøutsikten for å få de tre nødvendige soverommene? En budrunde kan fort bli hektisk, for å holde hodet kaldt må du derfor ha prioriteringene dine klare.

2 Forberedelser før visning

Husk å innhente salgsoppgave og tilstandsrapport i forkant. Les grundig gjennom all informasjon – da er det enklere å notere ned eventuelle spørsmål til selve visningsdagen. Ikke glem eventuelle vedtekter og husordensregler. Er det tillatt å leie ut? Kan vi ta med kjæledyr? Vi anbefaler å få avklart alle spørsmål før du legger inn bud.

3. Gjør deg kjent i nærområdet

Det som er viktig for noen er ikke nødvendigvis viktig for andre. Noen ser etter nærmeste barnehage og trygge skoleveier. Andre ønsker seg gangavstand til dagligvare, buss eller studiesteder. Spør megler på visning eller eventuelt i forkant av visningen dersom det er noe som er spesielt viktig for deg å vite.

4. Få avklart hvor mye du kan låne

Snakk med rådgiver i banken din før visning å få en avklaring på finansiering. Sett en klar grense for hvor høyt du kan by. Ikke legg inn bud uten at du er sikker på at du har finansieringen i orden. Husk å ha i bakhodet at det påløper ulike utgifter i tillegg til å betjene et lån med renter og avdrag. De fleste borettslag og sameier har månedlige fellesutgifter. I tillegg kommer eiendomsskatt, kommunale avgifter, forsikring, strøm, oppvarming, fritid og lignende. En bolig kan også by på uforutsette utgifter og vedlikehold. Det er derfor smart å sette av et beløp i måneden til slikt.

5. Boligselgerforsikring (eierskifteforsikring) og boligkjøperforsikring

Boligselgerforsikring er selgers forsikring mot krav fra kjøper på grunnlag av skjulte feil og mangler. Når du selger bolig vil våre meglere alltid spørre deg om du vil tegne boligselgerforsikring. Boligkjøperforsikring derimot, dekker hjelp for kjøper til å vurdere og eventuelt fremsette klage etter kjøp av bolig. Forsikring gir kjøper tilgang til juridisk bistand fra tidspunkt for signering av kjøpekontrakt frem til 5 år etter overtakelsen. Dette inkluderer juridisk rådgivning, advokathjelp og håndtering av saken gjennom rettsapparat om nødvendig. Vi i Proaktiv Eiendomsmegling anbefaler, med få unntak, alle våre kjøpere å tegne boligkjøperforsikring.

Boligkjøperforsikring

Med vår boligkjøperforsikring får du en rettshjelpsforsikring som dekker juridisk bistand i eventuelle reklamasjonssaker mot selger. Med boligkjøperforsikring er du i trygge hender dersom du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt.

Hvis boligen du har kjøpt har feil eller mangler du ikke ble gjort kjent med av selger eller megler, kan det være både frustrerende, tidkrevende og kostbart. Gjennom vår boligkjøperforsikring får du tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. Forsikringen løper i 5 år etter overtakelsen, og dekker egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Kostnader for reparasjon av eventuelle feil eller mangler dekkes ikke av boligkjøperforsikringen. Slike kostnader vil man kunne kreve dekket av selger dersom eiendommen er mangelfull etter avhendingsloven. Skjulte feil, tilbakeholdte opplysninger og/eller mangelfulle/uriktige opplysninger gir grunnlag for henvisning. Våre saksbehandlere vil da vurdere det rettslige grunnlaget basert på informasjonen som er mottatt.

Fordeler

Du trenger ikke betale saksomkostninger. En boligkjøperforsikrings hovedfunksjon er å dekke eventuelle saksomkostninger knyttet til en klage på boligkjøpet. Dette inkluderer kostnader til advokat og eventuelle rapporter som må utføres. Forsikringen dekker beløpet enten du taper eller vinner.

Forsikringen har ikke et tak

Mens en vanlig innbo- og husforsikring vanligvis har et tak på rundt kr 100 000 og en egenandel på ca. 20 %, så trenger du med boligkjøperforsikring ikke å bekymre deg for beløpet på saksomkostningene. Dette dekkes av forsikringsselskapet uansett hvor høyt det blir.

Den gir deg en ekstra trygghet

Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke saksomkostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til profesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.



Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 8 900
Seksjonert eiendom/aksjebolig:	kr 12 900
Enebolig/fritid/tomt:	kr 17 900



soderbergpartners.no/eiendom

Bud og budgivning

Fra 1. januar 2014 må alle bud og budforhøvelser som inngis til megler være skriftlig. Budgiver må legitimere seg overfor megler ved inngivelse av første bud, og bud skal være signert.

Å gi bud på eiendom som er for salg gjennom Proaktiv Eiendomsmedling gjøres via vår budgivningsplattform (bud-knapp) på eiendommens nettannonse på proaktiv.no eller finn.no.

Velges denne løsningen, oppfylles kravet til skriftlighet, signatur og legitimasjon av budgiver enten ved å benytte BankID (anbefales) eller ved å legge inn bilde av legitimasjon og signatur manuelt i løsningen.

Du mottar en SMS-kvittering (skriftlig mottaksbekreftelse) når ditt bud er registrert. Budgiver som ikke mottar bekreftelse etter å ha lagt inn bud, må snarest kontakte megler per telefon eller på annen måte.

Interessenter som ikke har anledning til å inngi bud via nettbasert budgivningsplattform, kan sende bud:

- Ved å innlevere utfylt og signert budskjema med kopi av legitimasjon til meglers kontor.
- På sms med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.
- På e-post med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.

Det advares mot å sende kopi av bankkort elektronisk.

Senere budforhøvelser kan inngis via den samme budgivningsplattformen (bud-knapp) som du finner på nettannonse, SMS ved å svare på tidligere mottatt sms-kvittering eller e-post til megleren for oppdraget. Kravet til signatur og legitimasjon gjelder kun det første budet.

Bud, som ikke er skriftlig eller som mangler enten budgivers signatur eller kopi av legitimasjon, samt bud som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil, som hovedregel, ikke kunne formidles videre av megler.

Dersom akseptfrist ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter innlevering/siste annonserte visning.

Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er derfor ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen.

Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, herunder

til selger for vurdering, må ethvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før megler kan formidle budaksept til budgiver. Formidling av selgers aksept til budgiver må gjøres innen akseptfristens utløp.

Bud bør ha akseptfrist på minimum 30 minutter fra budet inngis.

Selger og kjøper har krav på å få utlevert kopi av budjournalen straks etter at handel er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan på forespørsel få en kopi av anonymisert budjournal etter at budrunden er avsluttet.

For øvrig vises til det «Forbrukerinformasjon om budgivning», som også er en del av salgsoppgaven

Budskjema

FOR EIENDOMMEN:

Hellestølveien 28, 4027 STAVANGER. Gnr. 28, bnr. 144, snr. 10, oppdragsnr.: 54260004
Megler: Ordin Fikstvedt, mobil: 92 80 62 97, e-post: of@proaktiv.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM :

Kjøpesum kr: _____

Beløp med bokstaver kr: _____

+ omkostninger og evt. andel fellesgjeld iht. opplysninger i salgsoppgave.

Nærværende bud er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ kl.: _____
Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Budgiver er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning, som er en del av salgsoppgaven, og de forpliktelser budgiver påtar seg. Budgiver bekrefter å ha lest komplett salgsoppgave med alle vedlegg. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig, innenfor fristen. Undertegnede er kjent med at bud og budlogg vil bli fremlagt for kjøper ref. regler for budgivning. Ved flere budgivere gis gjensidig fullmakt til, hver for seg, å forhøye bud, motta aksept og/eller forestå alt i.f.m. budgivningen. Dersom bud sendes megler etter kontortid, må budgiver selv sørge for å gi megler beskjed per telefon i tillegg.

Ønsket overtagelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf.nr.: _____ kr _____

Egenkapital: _____ kr _____

Totalt: _____ kr _____

BUDGIVERE:

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

Forbrukerinformasjon om budgivning

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukertilsynet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4. Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbruker-myndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet 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 eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyerse og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtagelsesdato 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 avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver 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 oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. 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.
8. 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 fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/ kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet 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 også 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.

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.



proaktiv.no



Ordin Fikstvedt

Eiendomsmegler / Fagansvarlig

/ Partner

92 80 62 97

of@proaktiv.no

PROAKTIV

Proaktiv Eiendomsmegling Stavanger

Løkkeveien 52, 4008 Stavanger, 51 52 75 75, stavanger@proaktiv.no