

PROAKTIV



HINNAVÅGEN 52A





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
- **Arna & Åsane**
Myrdalsvegen 22, 5130 Nyborg
Tlf.: 47 50 69 11
arna.aasane@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

- **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



HINNA

Romslig enebolig med sokkelleilighet, garasje, terrasse og sentral beliggenhet

NØKKEL- INFORMASJON



Adresse: Hinnavågen 52A, 4018
STAVANGER

Gnr./Bnr.: Gnr. 17, bnr. 2035, i Stavanger
kommune

Prisantydning: 5.490.000,-

Omkostninger: 156.500,-

Totalpris: 5.646.500,-

Kommunale avgifter: 25.530,- per år.

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 1982

Rom/soverom: 5/3

BRA: 248 m²

BRA-i: 248 m²

Garasje/Parkering: Garasje.
Biloppstillingsplasser på eiendommen

Tomt: 718.4 m² * Se vedlegg bakerst i
salgsoppgaven fra fylkeskommunen, som
omhandler oppmåling av tomten.

Energimerke: Energiklasse: Rød F.

INNHold

2	5	6	10
Nøkkelinformasjon	Kontorets side	Nærområdet	Informasjon om boligen
14	30	32	38
Boligen i bilder	Plantegninger	Kjerneinformasjon	Vedlegg
88			
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!



HINNA

Kommune: Stavanger / Område: Hinna

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
Hinnavågen 52A har en sentral beliggenhet i et etablert og populært boligområde på Hinna. Her bor du med kort vei til både sjø, turområder, butikker og kollektivtransport.

Hinna er kjent for sitt maritime preg og flotte natur, med gangavstand til idylliske Hinnavågen badeplass. Langs vågen finner du fine turstier og brygger som inviterer til både morgenkaffe i solen og kveldsmat med sjøutsikt. I nærområdet ligger også Vaulen badeplass - en av byens mest populære badeplasser - med flotte sandstrender og store grøntområder som passer for både bading, piknik og lek.

For den turglade er det kort vei til flere flotte turområder som Sørmarka, Ullandhaug, Vannassen og Hindalsdammen. Her finner du alt fra rolige skogstier til lengre joggeruter - perfekt for både hverdagstrening og søndagsturer.



OFFENTLIG TRANSPORT

 Hinna kirke Linje 2, 3, 11, N84	8 min  0.6 km
 Jåttåvågen stasjon Linje F5, L5	15 min  1.3 km
 Stavanger stasjon Linje F5, L5	13 min  8.4 km
 Stavanger Sola	16 min 

DAGLIGVARE

Coop Prix Hinna PostNord	7 min  0.6 km
Rema 1000 Hinna PostNord	7 min  0.6 km

VARER/TJENESTER

 Stadionparken	13 min 
 Apotek 1 Hinna	8 min 

SPORT

 Ryggjaveien balløkke Ballspill	12 min  0.9 km
 Hinna idrettspark Aktivitetshall, ballspill, fotball, frii...	12 min  1.1 km
 Arena Treningssenter	13 min 
 SATS Hinna	13 min 

LADEPUNKT FOR EL-BIL

 Kople Gnist Stavanger	5 min 
---	---



Nabolaget ditt!
Stedet du bor blir en del av deg



Hinna bydel byr på et bredt servicetilbud. Dagligvarebutikker som Rema 1000, Coop Prix og Meny ligger like i nærheten. Ønsker du et større utvalg, ligger Stadionparken kun en kort kjøretur unna - et moderne handlesenter med apotek, vinmonopol, klesbutikker, frisør og flere populære spisesteder. Rett ved ligger også Lyse Arena, hjemmebanen til Viking FK, hvor det arrangeres både fotballkamper og store konserter gjennom året.



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



Området har gode kollektivforbindelser med buss og tog, blant annet fra Jåttåvågen stasjon, som gir enkel tilgang til både Stavanger sentrum og Sandnes. For barnefamilier finnes det flere skoler og barnehager i nærområdet, blant annet Hinna, Vaulen og Jåttå skole.

Hinnavågen 46 kombinerer nærhet til sjø og natur med kort vei til byens fasiliteter - et område med høy trivsel og et trygt bomiljø som passer både for barnefamilier, unge og eldre.

Se vedlagte nabolagsprofil i prospektet for ytterligere informasjon om nærområdet.

Bebyggelse

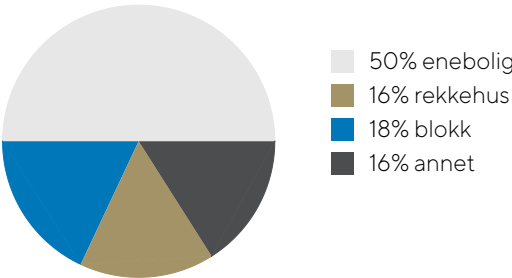
Eiendommen er beliggende i etablert boligområde i (sted/område/nabolag) hovedsakelig bestående av (variert boligbebyggelse som eneboliger, rekkehus og leilighetsbygg.)

Adkomst

Det vil bli skiltet med Proaktiv visningsskilt under annonserte visninger.
Se forøvrig kartfunksjonen i boligannonsen eller på eiendommens hjemmeside for veibeskrivelse.



BOLIGMASSE



SKOLER

Vaulen skole (1-7 kl.) 726 elever, 37 klasser	15 min 1.2 km
Jåttan skole (1-7 kl.) 604 elever, 31 klasser	15 min 1.3 km
Hinna skole (8-10 kl.) 273 elever, 23 klasser	13 min 1.1 km
Jåttå vgs. avdeling Hinna 330 elever, 26 klasser	17 min 1.3 km
Jåttå videregående skole	16 min

BARNEHAGER

Preg barnehager Hinna (1-5 år) 61 barn	8 min 0.7 km
Vågedalen barnehage (1-5 år) 106 barn	12 min 1 km
Tyrihans barnehage (1-5 år) 53 barn	19 min 1.5 km



VELKOMMEN TIL HINNAVÅGEN 52A

Boligen har flotte uteområder

Parkering

Garasje.
Biloppstillingsplasser på eiendommen

Tomtestørrelse

718 m²

Beskrivelse av tomt

Eiet tomt.

Eiendommen gnr. 17 bnr. 2035 i Stavanger kommune ble berørt av permanent erverv på ca. 52 m² til prosjektet fv. 44 Bussveien Stasjonsveien–Gauselvågen (plan nr. 2606), Bygge- og anleggsarbeidene er ferdigstilt, men ny eiendomsgrense etter ervervet er ikke endelig oppmålt og matrikkelført. Eiendommen har i dag en registrert størrelse i matrikkelen på ca. 718,4 m².

Se vedlagt skriv fra selger. Dokumentet ligger som vedlegg bakerst i salgsoppgaven.

TAKST OG TILSTAND

Byggemåte

Byggemåte med betongkonstruksjoner, bindingsverkkonstruksjon med bordkledning i tre. Saltak av sperr med betongtakstein.

TG3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- Innvendig > Innvendige trapper
- Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

- Tekniske installasjoner > Utstyr for varsling og slukking av brann
- Tomteforhold > Forstøtningsmurer
- Tomteforhold > Terrengforhold
- Kjøkken > 1 etg > Stue/kjøkken > Avtrekk

TGIU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- Utvendig > Balkong fra stue

TG2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Utvendig > Taktekking
- Utvendig > Nedløp og beslag
- Utvendig > Veggkonstruksjon
- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft
- Utvendig > Vinduer
- Utvendig > Ytterdører hoveddel
- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger
- Utvendig > Utvendige trapper
- Innvendig > Overflater
- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn
- Innvendig > Radon
- Innvendig > Pipe og ildsted
- Innvendig > Rom Under Terreng
- Innvendig > Innvendige dører
- Tekniske installasjoner > Vannledninger
- Tekniske installasjoner > Avløpsrør
- Tekniske installasjoner > Ventilasjon
- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank
- Tomteforhold > Fuktsikring og drenering
- Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter
- Kjøkken > 1 etg > Stue/kjøkken > Overflater og innredning
- Våtrom > Underetg hoveddel > Bad > Overflater vegger og





- himling
- Våtrom > Underetg hoveddel > Bad > Overflater Gulv
 - Våtrom > Underetg hoveddel > Bad > Sluk, membran og tettesjikt
 - Våtrom > Underetg hoveddel > Bad > Sanitærutstyr og innredning
 - Våtrom > Underetg hoveddel > Vaskerom > Overflater vegger og himling
 - Våtrom > Underetg hoveddel > Vaskerom > Overflater Gulv
 - Våtrom > Underetg hoveddel > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt
 - Våtrom > Underetg hoveddel > Vaskerom > Sanitærutstyr og innredning
 - Våtrom > Underetg hoveddel > Vaskerom > Ventilasjon
 - Våtrom > Underetg leilighet > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt
 - Våtrom > Underetg leilighet > Bad/vaskerom > Ventilasjon

Se vedlagt tilstandsrapport avholdt 12.11.25, hvor ovennevnte opplysninger er hentet fra, for nærmere teknisk beskrivelse av eiendommen.

Bygningssakskyndig
STAVANGER BYGG OG BOLIGTAKST AS (befaringsdato:
Onsdag, 12. november 2025)

VELKOMMEN INN!

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

Innhold

Eiendommen går over to plan og inneholder

2. etg.: Stue/kjøkken, mellomgang, soverom, soverom 2, bod, uinnredet rom

1. etg hoveddel.: Entré, trapperom, soverom, bod, bad, vaskerom

1. etg leilighet.: Entré, stue/kjøkken, bod, soverom, soverom 2, bad/vaskerom

Det gjøres særskilt oppmerksom på at 2 soverom i andre etasje, 1 soverom i første etasje hoveddel og 1 soverom i første etasje leilighet ikke er byggegodkjent. På originale tegninger er rommene definert som: Bad, arb.rom, bod, bod. Bruksendring for rom til varig opphold er ikke søkt byggegodkjent. Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelt pålegg relatert til dette, og risikoen for om bruken lar seg godkjenne, herunder alle kostnader relatert til dette.

Areal

Bruksareal:

Kjeller

BRA-i: 124 kvm

Total BRA: 124 kvm

1. etasje

BRA-i: 124 kvm

Total BRA: 124 kvm

Terrasse- og balkongareal:

1. etasje: 80 kvm

Terrasser og balkonger i 1 etg/bakkeplan ved 1 etg med ett

samlet areal på ca 70 m2 og terrasse på ca 10 m2 ved entre leilighet er tatt med i arealoppstillingen som ett terrasse/balkongareal/TBA.

Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940(2023). Eventuelle betegnelser på rom er angitt ut fra faktisk bruk, uavhengig av hva som er godkjent hos bygningsmyndighetene. Vedlagte plantegninger er ikke målbare.

Standard

Velkommen til Hinnavågen 52A - en romslig enebolig med sokkelleilighet, garasje, terrasse og sentral beliggenhet. Her bor du i et etablert og ettertraktet område med kort vei til sjø, turområder, butikker og kollektivtransport. Boligen går over to plan, har en egen utleiedel i første etasje og byr på tre soverom, to romslige stuer med åpen kjøkkenløsning og to bad.

Når du kommer inn, møtes du av en lys gang med god plass til å henge fra deg yttertøy. Stuen i andre etasje er luftig og romslig, med stor takhøyde og vindusflater som slipper inn rikelig med naturlig lys. Her er det god plass til både sofa, spisebord og annet ønsket møblement. Fra stuen er det utgang til en koselig balkong - perfekt for morgenkaffen.

Kjøkkenet er romslig og ligger i åpen løsning mot stuen.

Soverommene i andre etasje er av god størrelse, med plass til dobbeltseng og annet møblement. Bodene i samme etasje benyttes i dag som soverom, men er ikke godkjent til dette formålet.





Første etasje består av to separate deler. Hoveddelen har et bad, vaskerom og en bod som i dag brukes som soverom (ikke godkjent). Badet er lekkert og helfliset, med vegghengt toalett, servant og dusj med glassvegg.

Den andre delen utgjør en sokkelleilighet med ett godkjent soverom, en bod som brukes som soverom (ikke godkjent), bad og stue/kjøkken. Stuen er romslig med god plass til både sofa, spisebord og annet møblement, og store vindusflater sikrer godt med naturlig lys. Det er også utgang til en trivelig terrasse. Kjøkkenet ligger i åpen løsning mot stuen og har hvite, slette fronter. Rommene er av god størrelse, og badet har fliser med varmekabler, samt toalett, servant og dusjkabinett.

Boligen har stått ubebodd i ca. 5 år og har forfalt en del. Den trenger generell oppgradering/oppussing.

Alt i alt fremstår dette som en innholdsrik og kjekk enebolig med attraktiv beliggenhet. Velkommen til visning!

Oppvarming

Elektrisk.

Energimerke

Rød F

STUEN

Stuen i andre etasje er luftig og romslig, med stor takhøyde og vindusflater som slipper inn rikelig med naturlig lys. Her er det god plass til både sofa, spisebord og annet ønsket møblement.



KJØKKEN

Innredningen er stilren med lyse, slette fronter, og her finner du rikelig med både skap- og benkeplass, til glede for hobbykokken.





SOVEROM 2. ETG.

Soverommene i andre etasje er av god størrelse, med plass til dobbeltseng og annet møblement. Bodene i samme etasje benyttes i dag som soverom, men er ikke godkjent til dette formålet



1. ETG. HOVEDDEL

Første etasje består av to separate deler. Hoveddelen har et bad, vaskerom og en bod som i dag brukes som soverom (ikke godkjent).



BAD OG VASKEROM

Badet er lekkert og helfliset, med vegghengt toalett, servant og dusj med glassvegg.



1. ETG. SOKKELLEILIGHET

Den andre delen utgjør en koselig sokkelleilighet som består av stue, kjøkken, 2 rom og et bad. Stuen er romslig med god plass til både sofa, spisebord og annet møblement.

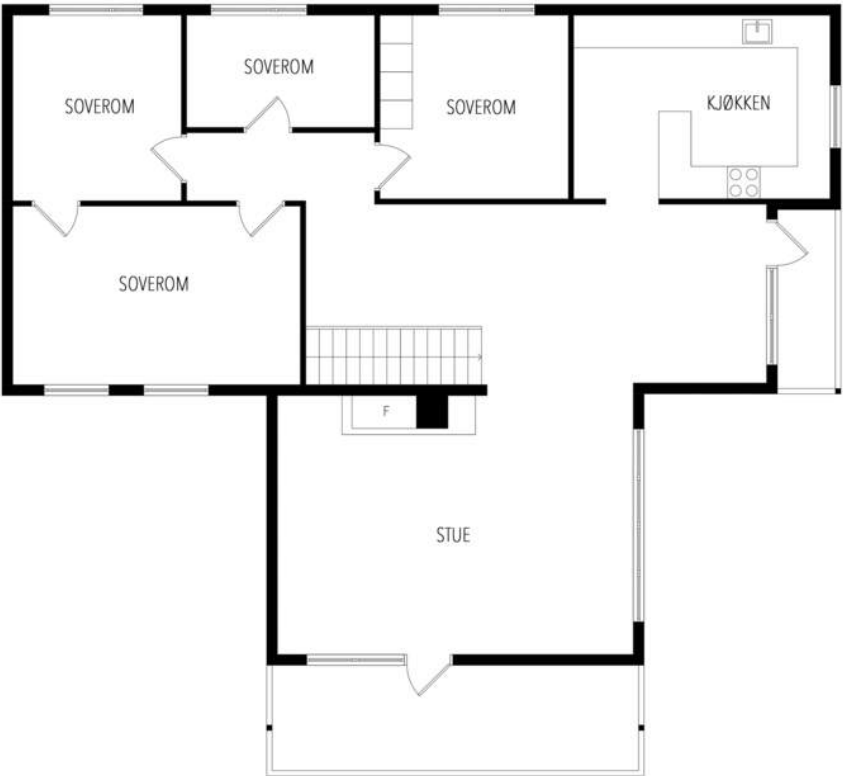


1. ETG SOKKELLEILIGHET

Kjøkkenet ligger i åpen løsning mot stuen og har hvite, slette fronter.



PLANTEGNINGER



KJERNEINFORMASJON

BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

Tomtestørrelse

718 m²

Beskrivelse av tomt

Eiet tomt.

Eiendommen gnr. 17 bnr. 2035 i Stavanger kommune ble berørt av permanent erverv på ca. 52 m² til prosjektet fv. 44 Bussveien Stasjonsveien–Gauselvågen (plan nr. 2606), Bygge- og anleggsarbeidene er ferdigstilt, men ny eiendomsgrense etter ervervet er ikke endelig oppmålt og matrikkelført. Eiendommen har i dag en registrert størrelse i matrikkelen på ca. 718,4 m².

Se vedlagt skriv fra selger. Dokumentet ligger som vedlegg bakerst i salgsoppgaven.

ØKONOMI

Formuesverdi primær

2.064.390,- for 2024

Formuesverdi sekundær

8.257.559,- for 2024

Info kommunale avgifter

De kommunale avgiftene omfatter vann- og avløpsgebyr, renovasjonsgebyr samt feie- og tilsynsavgift. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av

gebyr/avgift.

Kommunale avgifter

25.530,- for 2025

Info eiendomsskatt

Det er eiendomsskatt på boliger, fritidsboliger og øvrige eiendommer i kommunen. Beløpet faktureres av kommunen sammen med kommunale avgifter.

Kjøpers ansvar for øvrige sameieres mislighold

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

Info formuesverdi

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret. For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 14 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Andre utgifter

Ny eier må belage seg på bl.a. følgende faste løpende kostnader: Strøm, forsikring, kommunale avgifter og ellers løpende abonnement som TV/Internett.

Forbruk og utgifter vil variere avhengig av antall medlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, fordelsavtaler, kanalvalg, hastighet på internett etc.

Diverse

Det gjøres særskilt oppmerksom på at 2 soverom i andre etasje, 1 soverom i første etasje hoveddel og 1 soverom i første etasje leilighet ikke er byggegodkjent. På originale tegninger er rommene definert som: Bad, arb.rom, bod, bod. Bruksendring for rom til varig opphold er ikke søkt byggegodkjent. Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelt pålegg relatert til dette, og risikoen for om bruken lar seg godkjenne, herunder alle kostnader relatert til dette.

Rogaland fylkeskommune ervervet eiendommen 23.03.2021. Boligen har stått tom/ubebodd siden den gang. Selger har således ingen kjennskap til boligen og dets tekniske standard utover hva tilstandsrapport/salgsoppgave sier. Kjøper har en selvstendig undersøkelsesplikt. Vi anbefaler derfor en grundig gjennomgang av eiendommen, gjerne sammen med en bygningskyndig person.

Eiendommen selges i forevist stand.

Budgivning og aksept

- Kjøp uten overføring av hjemmel (blancoskjøte, generalfullmakt) aksepteres ikke
- Bud med finansieringsforbehold aksepteres ikke.

Ved dette salget gjelder ikke den vanlige regelen om akseptfrist kl. 12:00 neste virkedag, da selger ikke er en forbruker. Rogaland Fylkeskommune trenger litt ekstra tid til å bekrefte bud.

Slik foregår budrunden:

- Bud gis til megler på vanlig måte.
- Megler gjennomfører en ordinær budrunde.
- Når høyeste bud er mottatt, gir megler en foreløpig aksept til budgiver.
- Budet sendes deretter til Rogaland Fylkeskommune for endelig bekreftelse, som normalt tar 1 virkedag.
- Budgiver får beskjed så snart aksepten er stadfestet.

Dette sikrer en ryddig prosess og god tid til nødvendige avklaringer

Eiendommen overtas i den stand eiendommen var på visningstidspunktet uten ytterligere utvask

Samarbeidspartnere

Proaktiv Gruppen AS og eiendomsmeglingsforetakene som er

Kjerneinformasjon

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.

OFFENTLIGE FORHOLD

Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse

Det foreligger midlertidig brukstillatelse datert 11.11.1981

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.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

1103/17/2035:

06.01.1981 - Dokumentnr: 147 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:1103 Gnr:17 Bnr:30

11.11.1981 - Dokumentnr: 16162 - Bestemmelse om vannrett

Rettighet hefter i: Knr:1103 Gnr:17 Bnr:1993

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til boligformål og ligger i hensynsone "andre sikringssoner" i henhold til kommuneplan.

Kommuneplaner:

Id KP 2023-2040

Navn Kommuneplanens arealdel 2023-2040

Plantype 20 - Kommuneplanens arealdel

Status 3 - Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse 06/28/2024 00:00:00

Bestemmelser KPA bestemmelser og retningslinjer vedtatt

28.06.2024.pdf

Delarealer

Areal 712.46 kvm

Omrnavn B25

Kparealformal Boligbebyggelse

Areal 5.9 kvm

Omrnavn V33

Kparealformal Veg

Reguleringsplaner:
Id 2606
Navn Detaljregulering for bussvei Stasjonsveien - Gauselvågen. Hinna bydel
Plantype 35 - Detaljregulering
Status 3 - Endelig vedtatt arealplan
Ikraftttredelse 10/19/2020 00:00:00
Bestemmelser 2606 bestemmelser vedtatt 27.09.2024.pdf
Delarealer
Areal 246.79 kvm
Bestemmelseomrnavn [4
Objtype PblMidlByggAnleggOmråde
Areal 14.33 kvm
Hensynsonenavn H190_2
Rpsikring 190 - Andre sikringssoner
Areal 644.15 kvm
Feltnavn BF5
Rparealformal 1111 - Boligbeb. - frittliggende småhus
Areal 26.3 kvm
Feltnavn o_Turveg2
Rparealformal 3031 - Turveg
Areal 18.88 kvm
Feltnavn o_Veg13
Rparealformal 2011 - Kjøreveg
Areal 2.27 kvm
Feltnavn o_Annen veggrunn - g
Rparealformal 2019 - Annen veggrunn, grøntareal
Areal 26.77 kvm
Feltnavn BF4
Rparealformal 1111 - Boligbeb. - frittliggende småhus
Areal 1.1 kvm
Feltnavn o_Annen veggrunn
Rparealformal 2018 - Annen veggrunn, tekniske anlegg
Areal 0.25 kvm
Feltnavn o_Fortau
Rparealformal 2012 - Fortau

I gjeldende reguleringsplan nr. 2606 (Bussveien) er det regulert inn offentlig turveg («o_Turveg2») over deler av eiendommen. Rogaland fylkeskommune vil fremme forslag om reguleringsendring der turvegen tas ut av planen. Stavanger kommune har stilt seg positiv til reguleringsendringen.

Under forutsetning av at reguleringsendringen vedtas, skal ny eiendomsgrense i nord følge foten av muren mot Hindalsveien, og gnr. 17 bnr. 2035 skal tilføres ca. 65 m² fra gnr. 17 bnr. 2036.

Ved denne løsningen vil det fortsatt være nødvendig med et permanent erverv på ca. 6 m² fra eiendommen til Bussveien-prosjektet, se utsnittet nedenfor. Dette arealet er i reguleringsplan nr. 2606 (Bussveien) regulert til annen veggrunn.

Dersom reguleringsendringen vedtas, vil eiendommen etter

grensejusteringen få et større netto areal enn dersom dagens regulerte turveg opprettholdes.

Se vedlagt skriv fra selger. Dokumentet ligger som vedlegg bakerst i salgsoppgaven.

Reguleringsplaner over bakken:
Id 2606
Navn Detaljregulering for bussvei Stasjonsveien - Gauselvågen. Hinna bydel
Plantype 35 - Detaljregulering
Status 3 - Endelig vedtatt arealplan
Ikraftttredelse 10/19/2020 00:00:00
Bestemmelser 2606 bestemmelser vedtatt 27.09.2024.pdf

Delarealer
Areal 246.79 kvm
Bestemmelseomrnavn [4
Objtype PblMidlByggAnleggOmråde
Areal 14.33 kvm
Hensynsonenavn H190_2
Rpsikring 190 - Andre sikringssoner
Areal 644.15 kvm
Feltnavn BF5
Rparealformal 1111 - Boligbeb. - frittliggende småhus
Areal 26.3 kvm
Feltnavn o_Turveg2
Rparealformal 3031 - Turveg
Areal 18.88 kvm
Feltnavn o_Veg13
Rparealformal 2011 - Kjøreveg
Areal 2.27 kvm
Feltnavn o_Annen veggrunn - g
Rparealformal 2019 - Annen veggrunn, grøntareal
Areal 26.77 kvm
Feltnavn BF4
Rparealformal 1111 - Boligbeb. - frittliggende småhus
Areal 1.1 kvm
Feltnavn o_Annen veggrunn
Rparealformal 2018 - Annen veggrunn, tekniske anlegg
Areal 0.25 kvm
Feltnavn o_Fortau
Rparealformal 2012 - Fortau
Eiendommens betegnelse
Gnr. 17 Bnr. 2035 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. Offentlig vei.

Radonmåling

Radonmåling

Adgang til utleie

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

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Omk. kjøper beskrivelse

5 490 000,00 (Prisantydning)

5 490 000,00 (Kontraktsum totalt)

Omkostninger

17 900,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))
137 250,00 (Dokumentavgift)
260,00 (Panteattest kjøper)
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

138 600,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))
156 500,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

5 628 600,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))
5 646 500,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring))

Betalingsbetingelser

Kjøpesum med tillegg av omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen overtagelse. Normalt innebærer dette at fullt oppgjør må være innbetalt på meglers klientkonto senest to virkedager før avtalt overtagelsesdato. Eventuelle vilkår knyttet til innbetalingen, eksempelvis pantedokument som skal tinglyses til fordel for kjøpers bank, må være megler i hende i god tid før overtagelse kan finne sted.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller kjøpers konto i norsk finansinstitusjon. Eventuell egenkapital skal innbetales i én samlet betaling fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Det forutsettes at skjøte tinglyses på ny eier. Dersom kjøper ikke ønsker hjemmelsoverføring av eiendommen til seg må det tas forbehold om dette i bud.

Lovanvendelse

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakyndiges tilstandsrapport, samt

opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. 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, og slike forhold 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 interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

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. Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges «som den er». Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud. Budgiver skal i budskjemaet avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

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

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

areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

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

Ikke-forbruker (næringsdrivende) - definisjon: Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning. Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

En forutsetning for salget er at skjøtet for eiendommen tinglyses på kjøper. Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

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. Rekvisisjon 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.

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

Overtakelse

Overtakelse etter avtale med selger. Interessenter oppfordres til å angi ønsket overtakelse i budskjema.

Budgivning

Bud kan legges inn på nettannonsen på "gi bud" knappen eller via hjemmesiden. Ved elektronisk budgivning så kan bud legges inn trygt og enkelt med bank-ID. Megler kan også kontaktes for tilsendelse av budkjema og budskjema finnes også i salgsoppgaven.

All budgivning må foregå ved skriftlighet. Ikke nøl med å ta kontakt dersom det er behov for bistand for å gi bud.

Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter.

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.

Boligselgerforsikring

Selger kan ikke tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

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/>.

Innbo og løsøre

Med mindre annet er uttrykkelig avtalt gjelder NEF's normgivende liste over løsøre og tilbehør, se vedlagt liste til salgsoppgaven. Til orientering er det full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. I de tilfeller det medfølger hvitevarer i handelen, overleveres disse uten noen form for garanti utover leverandørgaranti.

Tilbud på lånefinansiering

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.

Meglers vederlag

Det er avtalt fastprisbasert vederlag kr. 40 000 inkl. mva.

I tillegg kommer følgende faste vederlag: Elektronisk signeringsgebyr kr 1 250,00, Foto kr 5 000,00, Markedspakke kr 10 000,00, Meglers deltakelse på overtakelse kr 1 500,00, Oppgjørshonorar kr 8 900,00, Spørring i grunnboken kr 750,00, Tilretteleggingsgebyr kr 5 000,00, Visning pr. stk. / pr. time kr 2 000,00. Sum faste vederlag kr. 34 400.

I tillegg kommer følgende utlegg og andre utgifter: Premium Nabolagsprofil kr 300,00, Tinglysningsgebyr sikringsobligasjon/urådighet kr 545,00, Utlegg kommunale

opplysninger kr 0,00, Utskrift av heftelser/servitutter kr 236,80, Boligselgerforsikring kr 0,00, Oppgjørskostnad kr 0,00, Tilstandsrapport kr 0,00. Sum utlegg og andre utgifter kr. 1 082.

Totale kostnader kr. 35 482.

Dersom Oppdraget blir sagt opp av Oppdragsgiver før oppdragstidens utløp uten at salg er kommet i stand har Megler ikke krav på vederlag, foruten vederlag for avholdte visninger og markedsføring (med tillegg av evt. ytterligere avtalt markedsføring) dersom provisjonsbasert eller fastpris vederlag er valgt. Dekning av utlegg kan kreves i samsvar med avtalen uten hensyn til oppsigelsen.

Dersom oppdraget utløper uten at handel er kommet i stand, og oppdraget ikke blir fornyet har Megler ikke krav på vederlag, foruten vederlag for avholdte visninger og markedsføring (med tillegg av evt. ytterligere avtalt markedsføring) dersom provisjonsbasert eller fastpris vederlag er valgt. Dekning av utlegg kan kreves i samsvar med avtalen uten hensyn til oppsigelsen.

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: Söderberg & 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.

Personopplysningsloven

Vi gjør oppmerksom på at vi lagrer personopplysninger på, interessenter, budgivere og kjøpere. Videre opplyser vi at mulighetene for å slette sine personopplysninger er begrenset, som følge av at eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, iht. eiendomsmeglingsforskriften. Du kan lese om vår behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på <https://proaktiv.no/personvernerklæring>

Hvitvaskingsreglene

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.

Vedlegg til salgsoppgave

Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Dato salgsoppgave
4.9.2026

VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke



Tilstandsrapport

Hinnavågen 52 A/B, 4018 STAVANGER
STAVANGER kommune
gnr. 17, bnr. 2035

Sum areal alle bygg: BRA: 282 m² BRA-i: 248 m²



Befaringsdato: 12.11.2025 Rapportdato: 17.11.2025 Oppdragsnr.: 20137-2457 Referansenummer: EG1629
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



Hinnavågen 52 A/B, 4018 STAVANGER
Gnr 17 - Bnr 2035
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 TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må 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 lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © 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.

Hinnavågen 52 A/B, 4018 STAVANGER
Gnr 17 - Bnr 2035
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 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 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.: 20137-2457

Befaringsdato: 12.11.2025

Side: 4 av 30

Hinnavågen 52 A/B, 4018 STAVANGER
Gnr 17 - Bnr 2035
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 sperr med betongtakstein.

Enebolig med leilighet oppført 1982. Bordkledning/bygningsdeler ute er nyere, enkelte eldre/originale vinduer og dører samt takstein. Er stort sett bra vedlikeholdt ute, inne med normalt vedlikeholdt men det er enkelte mangler av installasjoner/utstyr bl.a på kjøkken hoveddel og bad/vaskerom hoveddel.

Enebolig - Byggeår: 1982

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Saltak av sperr. Betongtakstein fra byggeår. Takrenner/nedløpsrør fra byggeår.

Bindingsverkkonstruksjon med liggende bordkledning. Eldre vinduer i tre, enkelte i PVC. Nyere fabrikk malt ytterdør til leilighet. denne er funnet i orden, god funksjon. Malte ytterdører i hoveddel.

Terrasser på bakkeplan/bakside, balkong framside 1 etg. Balkong fra stue var ikke tilgjengelig befaringsdagen, avlåst/ikke lås og håndtak på dør, er derfor ikke nærmere vurdert, settes ikke TG.

Utvendig trapp i betong mot øst.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Parkett og laminat på gulv, panel og tapeserte vegger, malt panel i tak i hoveddel. Laminat på gulv, plater på vegger og malt tak leilighet. Nyere overflater, er funnet i orden uten mangler/skader bortsett fra enkelte plugger i veggplater.

Etasjeskiller i tre. Gulv mot grunn, støpt plate i betong. Ingen spesielle skjevheter på støpte gulv på grunn målt i stue/kjøkken leilighet og under standardens krav til godkjent måleavvik.

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

Hulltatt/fuktsøkt i påforet yttervegg i bod underetasje hoveddel. Påforet yttervegg som ikke er isolert.

Innvendig trapp med trinn i eik. Malte innerdører i hoveddel med fyllinger. Innerdører i leilighet med fyllinger. Disse er funnet i orden uten mangler/skader. Dør til bod må justeres.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Vaskerom i underetasje hoveddel er nyere, ukjent alder, ikke dokumentert utførelse/materialbruk. Fliser på gulv, sokkelflis og panelplater på vegger, malt tak. Benk med nedfelt utslagsvask, varmtvannsbereder, vannfordelerskap.

Panelplater på vegger, malt tak. Fliser på gulv, ingen varmekabel. Plastsluk i gulv.

Benk med nedfelt utslagsvask, opplegg for vaskemaskin. Elektrisk styrt vifte på vegg.

Hulltatt/fuktsøkt i vegg på vaskerom uten unormal forhold.

Bad i underetasje hoveddel er nyere, ukjent alder, ikke dokumentert utførelse eller materialbruk. Fliser på gulv og vegger, malt tak. Seksjon med hel servant, vegghengt toalett med skjult systerne, glassvegg i dusj med nedsenk og slukrist. Elektrisk styrt vifte på vegg.

Fliser på vegger, malt tak. Fliser på gulv med varmekabel. Plastsluk som hjelpesluk, slukrenne langs vegg i dusj.

Seksjon med hel servant, vegghengt toalett med skjult systerne, glassvegg i dusj med nedsenk og slukrist. Elektrisk styrt vifte på vegg, er testet med papir og funnet med funksjon.

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

Bad/vaskerom i underetasje leilighet er nyere, ukjent alder, ikke dokumentert utførelse/materialbruk. Fliser på gulv, våtromsplater på vegger, malt tak, seksjon med hel servant, toalett på gulv, dusjkabinett. Elektrisk styrt vifte på vegg.

Baderomsplater på vegger, malt tak. Overflater vegger og tak er funnet i orden. Fliser på gulv med varmekabler. Hovedgulvet er etablert med fall, evt lokalt fall under dusjkabinett er ikke undersøkt pga kabinettets plassering/størrelse. Plastsluk i gulv.

Avløp under vask er funnet i orden, god avrenning og vanntrykk ved samtidighet. Elektrisk styrt vifte på vegg.

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

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Nyere kjøkkeninnredning i leilighet med lyse fronter/dører med fyllinger. Innebygget kjøleskap/frys, 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. Kjøkkenventilator med avtrekk ut, er testet og funnet med funksjon.

Nyere kjøkkeninnredning i 1 etg med lyse, slette fronter/dører. Ingen hvitevarer. Ingen ventiler/ventilator.

Oppdragsnr.: 20137-2457

Befaringsdato: 12.11.2025

Side: 5 av 30

Hinnavågen 52 A/B, 4018 STAVANGER
Gnr 17 - Bnr 2035
1103 STAVANGER

Stavanger Bygg og Boligtakst AS
Øvre Strandgate 114
4005 STAVANGER



Beskrivelse av eiendommen

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannledninger av plast, rør i rør, to vannfordelerskap.
Avløpsrør i plast/PVC.

Elektrisk styrte vifter på våtrom, ellers naturlig lufting fra boligen.
Ca 120 liters nyere varmtvannsbereder i leilighet, ca 200 liters
varmtvannsbereder produsert i 2008 i hoveddel.

Automatsikringer, el skap i hoveddel og leilighet.
Brannslukkerapparat, brannmeldere ikke oppmontert i underetasje
hoveddel eller leilighet befaringsdagen.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

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

Stedstøpt grunnmur i betong.
Forstøtningsmur i naturstein. Skrått terreng.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Byggegodkjente tegninger er ikke mottatt/gjennomgått. Hva
de forskjellige etasjer er byggemeldt som, rominndeling og
bruk er derfor ikke nærmere undersøkt.

Garasje

- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Byggegodkjente tegninger er ikke mottatt/gjennomgått. Om
garasjen er byggegodkjent, størrelse, utforming og plassering
er derfor ikke nærmere undersøkt.

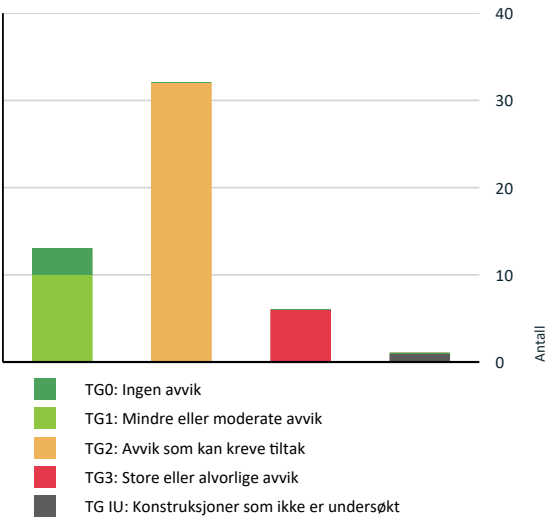
Hinnavågen 52 A/B, 4018 STAVANGER
Gnr 17 - Bnr 2035
1103 STAVANGER

Stavanger Bygg og Boligtakst AS
Øvre Strandgate 114
4005 STAVANGER



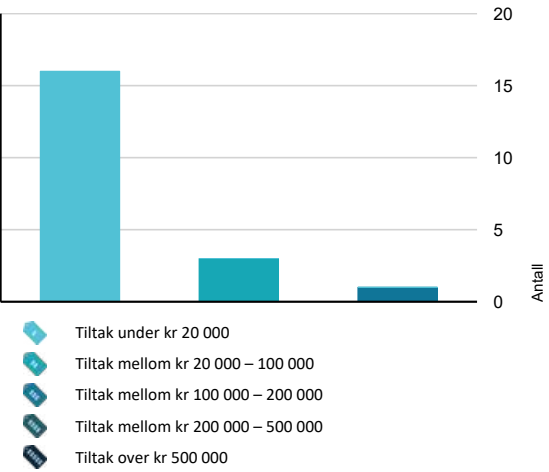
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 1 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Utstyr for varsling og
slukking av brann [Gå til side](#)
- Tomteforhold > Forstøtningsmur [Gå til side](#)
- Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)
- Kjøkken > 1 etg > Stue/kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- Utvendig > Balkong fra stue [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Utvendig > Takteking [Gå til side](#)
- Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- Utvendig > Ytterdører hoveddel [Gå til side](#)
- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under
balkonger [Gå til side](#)
- Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- Innvendig > Radon [Gå til side](#)

Hinnavågen 52 A/B, 4018 STAVANGER
Gnr 17 - Bnr 2035
1103 STAVANGER

Stavanger Bygg og Boligtakst AS
Øvre Strandgate 114
4005 STAVANGER



Sammendrag av boligens tilstand

 Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
 Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
 Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
 Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
 Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
 Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
 Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
 Tomteforhold > Fuksikring og drenering	Gå til side
 Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
 Kjøkken > 1 etg > Stue/kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
 Våtrom > Underetg hoveddel > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
 Våtrom > Underetg hoveddel > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
 Våtrom > Underetg hoveddel > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
 Våtrom > Underetg hoveddel > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
 Våtrom > Underetg hoveddel > Vaskerom > Overflater vegger og himling	Gå til side
 Våtrom > Underetg hoveddel > Vaskerom > Overflater Gulv	Gå til side
 Våtrom > Underetg hoveddel > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
 Våtrom > Underetg hoveddel > Vaskerom > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
 Våtrom > Underetg hoveddel > Vaskerom > Ventilasjon	Gå til side
 Våtrom > Underetg leilighet > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
 Våtrom > Underetg leilighet > Bad/vaskerom > Ventilasjon	Gå til side

Oppdragsnr.: 20137-2457

Befaringsdato: 12.11.2025

Side: 8 av 30

Hinnavågen 52 A/B, 4018 STAVANGER
Gnr 17 - Bnr 2035
1103 STAVANGER

Stavanger Bygg og Boligtakst AS
Øvre Strandgate 114
4005 STAVANGER



Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår

1982

Kommentar

Fra Eiendomsverdi

Anvendelse

Selveier enebolig med hybel/leilighet.

Standard

Normal

Vedlikehold

Normalt

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Betongtakstein fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Betongtakstein fra byggeår, sett fra bakkeplan ligger taksteinen pent uten synlige mangler eller skader, noe mose på overflater stein. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak er nødvendige, takfasader kan rengjøres.



Mose på takfasader

Nedløp og beslag

Takrenner/nedløpsrør fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Takrenner/nedløp i plast fra byggeår, sett fra bakkeplan er ikke takrenne/avløp på side mot øst tilkopleet avløp, ett nedløpsrør henger løst og er ikke festet til festeklammer. Enkelte bunker/skjevheter på takrenner. Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet, samt mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på takrenner/utstyr.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Takrenne som ikke er tilkopleet nedløpsrør utbedres/sammekoples, feste nedløpsrør til vegg.

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



Ikke sammenkoplet avløp til nedløpsrør.



Bunk/skade i takrenne.



Nedløpsrør ikke festet til vegg.

Oppdragsnr.: 20137-2457

Befaringsdato: 12.11.2025

Side: 9 av 30

Hinnavågen 52 A/B, 4018 STAVANGER
Gnr 17 - Bnr 2035
1103 STAVANGER

Stavanger Bygg og Boligtakst AS
Øvre Strandgate 114
4005 STAVANGER



Tilstandsrapport

TG 2 Veggkonstruksjon

Bindingsverkkonstruksjon med liggende bordkledning.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Nyere bordkledning, ukjent alder. Sett fra bakkeplan er fasader/bygningsdeler magert eller uferdig behandlet men det er ingen observasjoner på værsvekkelse ifa avflassing eller råteskader, tilfeldig valgte steder med synlig museband/sperre under nedre del av bordkledningen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Fasader/bygningsdeler vedlikeholdes etter behov.



Magert behandlet bordkledning



Synlig museband/sperre tilfeldig valgte steder



Magert/uferdig behandlet bygningsdeler.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Saltak av sperr.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Saltak av sperr fra byggeår, selve takkonstruksjonen ligger ikke åpen for kontroll da den er direkte kledd inne/under på innside, mindre del ligger åpen i uinnredet rom i 1 etg. Skråtakskonstruksjon som er isolert uten lufting, isolasjonen går helt opp til undertak, byggemåte som var vanlig byggeår. Ved slik løsning kan det kondensere i sjiktet mellom papp og undertak med påfølgende svertesopp på overflater. Dette kan ikke identifiseres uten evt å ta vekk isolasjon/underkledning i rom 2 etg.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tak/panner bør vurderes lagt om, ideelt sett etablere dobbel sutak. Fjerne/sanere undertak/sutaksplater og papp med evt svertesopp, montere ny duk/undertak, strø og leker, evt ny takstein.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Saltak, kledd inne/under.



Mindre del av skråtakskonstruksjon ligger åpen-

TG 2 Vinduer

Eldre vinduer i tre, enkelte i PVC.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Eldre /originale vinduer i tre, utsatte av disse har værslitasjer ute med oppsprikking og malingsavflassing. Enkelte skråbord/solebenker under vinduer er ikke fagmessig montert med bruk av dryppnesen på vinduet. Enkelte sidebelistning på vinduer gliper og er ikke klemt tilstrekkelig mot karm.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Hinnavågen 52 A/B, 4018 STAVANGER
Gnr 17 - Bnr 2035
1103 STAVANGER

Stavanger Bygg og Boligtakst AS
Øvre Strandgate 114
4005 STAVANGER



Tilstandsrapport

Vinduer vedlikeholdes etter behov, utbedre løsning hvor skråbord/solebenk under vinduer ikke er fagmessig montert under dryppnese.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Oppsprikking/værslitte overflater på vinduer.



Ikke fagmessig montert skråbord under vindu i underetasje.



Belistning ikke klemt godt mot vinduskarm

TG 1 Dører

Nyere fabrikk malt ytterdør til leilighet, denne er funnet i orden, god funksjon.



Ytterdør til leilighet

TG 2 Ytterdører hoveddel

Malte ytterdører i hoveddel.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Eldre ytterdører i hoveddel, hovedytterdør har bruksslitasjer på dørbblad og ramme/terskel. På balkongdør i stue 1 etg mangler låsesylinder/håndtak, døra har derfor ingen åpne/lukkefunksjon, vanskelig åpne/lukkefunksjon på dør til balkong ved kjøkkeninnredning.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ytterdører vedlikeholdes/justeres og utbedres, montere sylinder/håndtak på balkongdør.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Hovedytterdør.



Mangler sylinder/håndtak balkongdør.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Oppdragsnr.: 20137-2457

Befaringsdato: 12.11.2025

Side: 10 av 30

Oppdragsnr.: 20137-2457

Befaringsdato: 12.11.2025

Side: 11 av 30

Hinnavågen 52 A/B, 4018 STAVANGER
Gnr 17 - Bnr 2035
1103 STAVANGER

Stavanger Bygg og Boligtakst AS
Øvre Strandgate 114
4005 STAVANGER



Tilstandsrapport

Terrasser på bakkeplan/bakside, balkong framside 1 etg.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Overflater balkong ved kjøkken er værslitte med avflassing på overflater/rekke, terrassebord på terrasse bakside har en del merker/værslitasjer.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Overflater vedlikeholdes etter behov.



Værslitte overflater/rekke på balkong



Værslitte/merker på terrassebord terrasse.

TG 12 Balkong fra stue

Balkong fra stue var ikke tilgjengelig befaringsdagen, avlåst/ikke lås og håndtak på dør, er derfor ikke nærmere vurdert, settes ikke TG.



Balkong fra stue.

TG 2 Utvendige trapper

Utvendig trapp i betong mot øst.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Utvendig trapp i betong, det er ingen håndrekker/løpere på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør monteres håndrekker/løpere på vegg i trappeløpet.



Trapp i betong.

INNSENDIG

TG 2 Overflater

Parkett og laminat på gulv, panel og tapeserte vegger, malt panel i tak i hoveddel.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Overflater i 1 etg hoveddel har bruksslitasjer/merker på gulv og vegger, hull i veggplate etter håndtak på innerdør, plugger/borrede hull.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Overflater vedlikeholdes/utbedres etter behov, enkelte må påregnes byttet.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



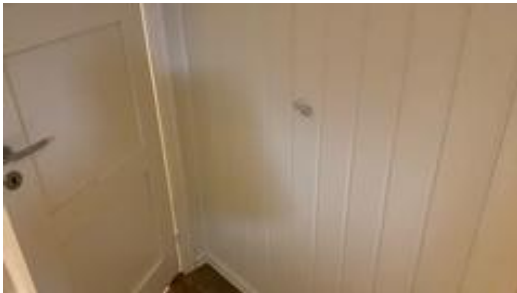
Større skrape i gulv stue/kjøkken

Hinnavågen 52 A/B, 4018 STAVANGER
Gnr 17 - Bnr 2035
1103 STAVANGER

Stavanger Bygg og Boligtakst AS
Øvre Strandgate 114
4005 STAVANGER



Tilstandsrapport



Hull i veggplate.

TG 1 Overflater leilighet

Laminat på gulv, plater på vegger og malt tak leilighet. Nyere overflater, er funnet i orden uten mangler/skader bortsett fra enkelte plugger i veggplater.



Laminat og malte vegger

TG 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 rom, stue/kjøkken og stort soverom i hoveddel. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Lyd/isolasjonsforhold mellom hoveddel og utleiedel er ikke undersøkt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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

TG 1 Gulv mot grunn

Gulv mot grunn, støpt plate i betong. Ingen spesielle skjevheter på støpte gulv på grunn målt i stue/kjøkken leilighet og under standardens krav til godkjent måleavvik.

TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 2 Pipe og ildsted

Mursteinspipe, ingen ildsteder.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mursteinspipe fra byggeår, sett på overflater pipe synes ingen observasjoner på sprekker/setninger, mindre riss av normal karakter, ved takgjennomføringen synes ingen fukt/lekkasjer. Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør monteres ildfast plate under luker på pipe.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Pipe/feieluke i bod leilighet.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Hulltatt/fuktsøkt i påforet yttervegg i bod underetasje hoveddel. Påforet yttervegg som ikke er isolert.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak er nødvendige men det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

Hinnavågen 52 A/B, 4018 STAVANGER
Gnr 17 - Bnr 2035
1103 STAVANGER

Stavanger Bygg og Boligtakst AS
Øvre Strandgate 114
4005 STAVANGER



Tilstandsrapport



Fuktmåling i risikosone/gult.

TG 3 Innvendige trapper

Innvendig trapp med trinn i eik.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Innvendig trapp med trinn i eik, det er håndrekke/løper på vegg i trappeløpet men det er ikke montert fallsikring/rekkverk mot rommet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Trapp inne

TG 2 Innvendige dører

Malte innerdører i hoveddel med fyllinger.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Malte innerdører i hoveddel med fyllinger, det er en større skade i dørblad til vaskerommet, en dør med borrede hull i dørblad samt ett par dører som ikke har god åpne/lukkefunksjon da de tar i karm/terskel

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Innerdører justeres, med skader utbedres eller byttes.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Ødelagt/skadet dør til vaskerom i underetasje/hoveddel.

TG 1 Innvendige dører leilighet

Innerdører i leilighet med fyllinger. Disse er funnet i orden uten mangler/skader. Dør til bod må justeres.

VÅTROM

UNDERETG HOVEDDEL > BAD

Generell

Bad i underetasje hoveddel er nyere, ukjent alder, ikke dokumentert utførelse eller materialbruk. Fliser på gulv og vegger, malt tak. Seksjon med hel servant, vegghengt toalett med skjult sisterner, glassvegg i dusj med nedsenk og slukrist. Elektrisk styrt vifte på vegg.



Bad underetasje hoveddel.

UNDERETG HOVEDDEL > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Fliser på vegger, malt tak.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Overflater vegger og tak uten synlige skader/mangler, TG basert på at det er ukjent utførelse/fukttetting i fuktsoner, ikke dokumentert.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Innhent dokumentasjon på utførelse/materialbruk om mulig.

Oppdragsnr.: 20137-2457

Befaringsdato: 12.11.2025

Side: 14 av 30

Hinnavågen 52 A/B, 4018 STAVANGER
Gnr 17 - Bnr 2035
1103 STAVANGER

Stavanger Bygg og Boligtakst AS
Øvre Strandgate 114
4005 STAVANGER



Tilstandsrapport

UNDERETG HOVEDDEL > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Fliser på gulv med varmekabel.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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

UNDERETG HOVEDDEL > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk som hjelpesluk, slukrenne langs vegg i dusj.

Vurdering av avvik:

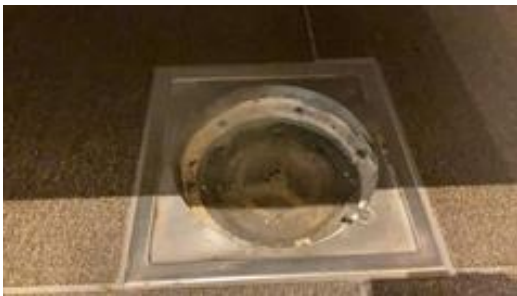
- Det er avvik:

Plastsluk/hjelpesluk med synlig membran tilsluttet med klemring og skruer, slukrenne i dusj, i slike typer sluker viser ikke tilslutning av membran/fukttettingen. Ikke dokumentert utførelse.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak er nødvendige, innhent løsning/dokumentasjon på løsning av membran/fukttettingen og til slukrenne om mulig.



Hjelpesluk.



Slukrenne.

UNDERETG HOVEDDEL > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Seksjon med hel servant, vegghengt toalett med skjult sisterner, glassvegg i dusj med nedsenk og slukrist.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Seksjon manglet skuffer/fronter og blandebatteri var løst befaringsdagen. Synlig drencåpning fra skjult sisterner på toalettassen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Undersøke/innhente skuffer på seksjon, feste blandebatteri som er løst.



Synlig drencåpning fra toalettassen.



Løst blandebatteri.

UNDERETG HOVEDDEL > BAD

TG 1 Ventilasjon

Oppdragsnr.: 20137-2457

Befaringsdato: 12.11.2025

Side: 15 av 30

Hinnavågen 52 A/B, 4018 STAVANGER
Gnr 17 - Bnr 2035
1103 STAVANGER

Stavanger Bygg og Boligtakst AS
Øvre Strandgate 114
4005 STAVANGER



Tilstandsrapport

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



Vifte funksjonstestet med papir.
UNDERETG HOVEDDEL > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

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



Fuktsøkt i vegguten unormale forhold.
UNDERETG HOVEDDEL > VASKEROM

Generell

Vaskerom i underetasje hoveddel er nyere, ukjent alder, ikke dokumentert utførelse/materialbruk. Fliser på gulv, sokkelflis og panelplater på vegger, malt tak. Benk med nedfelt utslagsvask, varmtvannsbereider, vannfordelerskp.



Vaskerom underetasje hoveddel.
UNDERETG HOVEDDEL > VASKEROM

Overflater vegger og himling

Panelplater på vegger, malt tak.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Overflater vegger og tak, mangler taklist og ferdigstillelse av belistning på dør. TG basert på at enkelte overflater ikke er ferdigstilt samt det er ukjent utførelse/fukttetting i fuktsoner, ikke dokumentert.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Overflater ferdigstilles, innhent dokumentasjon på utførelse/materialbruk om mulig.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Mangler taklister.



Ikke ferdigstilt belistning rundt dør.
UNDERETG HOVEDDEL > VASKEROM

Oppdragsnr.: 20137-2457

Befaringsdato: 12.11.2025

Side: 16 av 30

Hinnavågen 52 A/B, 4018 STAVANGER
Gnr 17 - Bnr 2035
1103 STAVANGER

Stavanger Bygg og Boligtakst AS
Øvre Strandgate 114
4005 STAVANGER



Tilstandsrapport

Overflater Gulv

Fliser på gulv, ingen varmekabel.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ikke ferdigstilt belistning/terskelest på dør. Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet, hovedgulvet er etablert med fall men mindre enn dagens forskriftskrav.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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

UNDERETG HOVEDDEL > VASKEROM

Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk i gulv.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Plastsluk/hjelpesluk med synlig membran tilsluttet med klemring og skruer, ikke dokumentert utførelse.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak er nødvendige, innhent løsning/dokumentasjon på løsning av membran/fukttettingen.



Sluk i gulv.

UNDERETG HOVEDDEL > VASKEROM

Sanitærutstyr og innredning

Benk med nedfelt utslagsvask, opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Deler av benkeplate ved vask er ødelagt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Bytte benkeplate.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Ødelagt benkeplate.
UNDERETG HOVEDDEL > VASKEROM

Ventilasjon

Elektrisk styrt vifte på vegg.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Rommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftspalte ved dør e.l.

Kostnadsestimat: Under 20 000

UNDERETG HOVEDDEL > VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltatt/fuktsøkt i vegg på vaskerom uten unormal forhold.



Fuktsøkt i vegg uten unormale forhold.
UNDERETG LEILIGHET > BAD/VASKEROM

Generell

Bad/vaskerom i underetasje leilighet er nyere, ukjent alder, ikke dokumentert utførelse/materialbruk. Fliser på gulv, våtromsplater på vegger, malt tak, seksjon med hel servant, toalett på gulv, dusjkabinett. Elektrisk styrt vifte på vegg.

Oppdragsnr.: 20137-2457

Befaringsdato: 12.11.2025

Side: 17 av 30

Hinnavågen 52 A/B, 4018 STAVANGER
Gnr 17 - Bnr 2035
1103 STAVANGER

Stavanger Bygg og Boligtakst AS
Øvre Strandgate 114
4005 STAVANGER



Tilstandsrapport



Bad/vaskerom i leilighet.

UNDERETG LEILIGHET > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

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

UNDERETG LEILIGHET > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Fliser på gulv med varmekabler. Hovedgulvet er etablert med fall, evt lokalt fall under dusjkabinett er ikke undersøkt pga kabinettets plassering/størrelse.

UNDERETG LEILIGHET > BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk i gulv.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Plastsluk/fukttetting har ikke dokumentert utførelse.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak er nødvendige, innhent løsning/dokumentasjon på løsning av membran/fukttettingen.



Sluk under dusjkabinett.

UNDERETG LEILIGHET > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Avløp under vask er funnet i orden, god avrenning og vanntrykk ved samtidighet.

UNDERETG LEILIGHET > BAD/VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Elektrisk styrt vifte på vegg.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Rommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Kostnadsestimat: Under 20 000

UNDERETG LEILIGHET > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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



Fuktsøkt i vegg uten unormale forhold.

KJØKKEN

1 ETG > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Nyere kjøkkeninnredning i 1 etg med lyse, slette fronter/dører. Ingen hvitevarer.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kjøkkeninnredning har ingen hvitevarer, mangler sokkel på deler av benkeskap. Ødelagte bakvegger på enkelte overskap, benkeplate med enkelte merker i overflater.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Sette inn hvitevarer, utbedre/ferdigstille overflater som mangler eller er ødelagte.

Oppdragsnr.: 20137-2457

Befaringsdato: 12.11.2025

Side: 18 av 30

Hinnavågen 52 A/B, 4018 STAVANGER
Gnr 17 - Bnr 2035
1103 STAVANGER

Stavanger Bygg og Boligtakst AS
Øvre Strandgate 114
4005 STAVANGER



Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Kjøkkeninnredning.

1 ETG > STUE/KJØKKEN

TG 3 Avtrekk

Ingen ventilering/ventilator.

Vurdering av avvik:

- Rommet har ingen ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk og tilluft må etableres.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Ingen ventilator.

UNDERETG LEILIGHET > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Nyere kjøkkeninnredning i leilighet med lyse fronter/dører med fyllinger. Innebygget kjøleskap/frys, 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.



Kjøkkeninnredning leilighet.

UNDERETG LEILIGHET > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator med avtrekk ut, er testet og funnet med funksjon.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vannledninger av plast, rør i rør, to vannfordelerskap.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Deler av vannledninger var koplet fra befaringsdagen og vannet stod ikke på hoveddel, funksjon er derfor ikke testet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales med en kontroll og evt utbedringer av anlegget. Legges inn kostnad for kontroll og ikke utbedringer av evt mangler eller skader.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Vannfordelerskap.

Oppdragsnr.: 20137-2457

Befaringsdato: 12.11.2025

Side: 19 av 30

Hinnavågen 52 A/B, 4018 STAVANGER
Gnr 17 - Bnr 2035
1103 STAVANGER

Stavanger Bygg og Boligtakst AS
Øvre Strandgate 114
4005 STAVANGER



Tilstandsrapport



Drensåpning fra vannfordelerskap i leilighet.

TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør i plast/PVC.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Selve avløpsanlegget er ikke nærmere undersøkt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales med en kontroll og evt utbedringer av anlegget. Legges inn kostnad for kontroll og ikke utbedringer av evt mangler eller skader.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TG 2 Ventilasjon

Elektrisk styrt vifter på våtrom, ellers naturlig lufting fra boligen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen, kjøkken hoveddel, ellers naturlig lufting fra boligen via vinduer/ventiler i disse.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Montere ventilator på kjøkken i hoveddel, kostnad er allerede lagt inn i punkt "Avtrekk" på kjøkken i 1 etg.

TG 2 Varmtvannstank

Ca 120 liters nyere varmtvannsbereder i leilighet, ca 200 liters varmtvannsbereder produsert i 2008 i hoveddel.

Årstall: 2008

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Under 20 000



armtvannsbereder hoveddel.



Varmtvannsbereder leilighet.

TG 3 Elektrisk anlegg

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den 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 hoveddel og leilighet.

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.
Ukjent
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider

Hinnavågen 52 A/B, 4018 STAVANGER
Gnr 17 - Bnr 2035
1103 STAVANGER

Stavanger Bygg og Boligtakst AS
Øvre Strandgate 114
4005 STAVANGER



Tilstandsrapport

på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

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?
Ukjent

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 varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei

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

Inntak og sikringskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Basert på at det ikke foreligger samsvarserklæringer/sluttkontroll på utførte arbeider/tiltak etter 1999 og at det er flere brytere/kontakter som står åpne/ikke er deksel på, anbefales det med en utvidet el kontroll. Kostnad legges inn for el kontroll og ikke utbedringer av avvik.

Kostnadsestimat: Under 20 000



El skap hoveddel.



Ikke deksel på brytere, her i entre hoveddel.



El skap leilighet.



Åpen boks/hull i leilighet.

TG 3 Utstyr for varsling og slukking av brann

Hinnavågen 52 A/B, 4018 STAVANGER
Gnr 17 - Bnr 2035
1103 STAVANGER

Stavanger Bygg og Boligtakst AS
Øvre Strandgate 114
4005 STAVANGER



Tilstandsrapport

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

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

Brannslukkerapparat, brannmeldere ikke oppmontert i underetasje hoveddel eller leilighet befaringsdagen.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Ja Brannslukkere fra 2014 i hoveddel og 2006 i leilighet.
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Ja Ikke i underetasje hoveddel.
4. Er det skader på røykvarslere?
Ukjent

Kostnadsestimat: Under 20 000

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

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

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Fuktsikring/drenering fra byggeår.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Stedstøpt grunnmur i betong.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Stedstøpt grunnmur i betong fra byggeår, sett på overflater mur synlige steder synes ingen sprekker/setninger utover mindre riss, malingsavflassing og enkelte avskallinger.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Mur vedlikeholdes etter behov.



alingsavflassing på mur.



Avskalling/avflassing på mur.

TG 3 Forstøttningsmur

Forstøttningsmur i naturstein.

Vurdering av avvik:

- Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøttningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk/annen sikring på forstøttningsmur må settes opp/utbedres.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Hinnavågen 52 A/B, 4018 STAVANGER
Gnr 17 - Bnr 2035
1103 STAVANGER

Stavanger Bygg og Boligtakst AS
Øvre Strandgate 114
4005 STAVANGER



Tilstandsrapport



Forstøttningsmur uten fallsikring/rekkverk.

TG 3 Terrengforhold

Skrått terreng.

Vurdering av avvik:

- Terrenget faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Terreng på bakside med fall mot mur.

Hinnavågen 52 A/B, 4018 STAVANGER
Gnr 17 - Bnr 2035
1103 STAVANGER

Stavanger Bygg og Boligtakst AS
Øvre Strandgate 114
4005 STAVANGER



Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse
Garasje/bod

Byggeår
1985

Kommentar

Fra Eiendomsverdi. Denne bygningen er ikke nærmere vurdert, kun enkelt betraktet og oppmålt.

Standard
Normal

Vedlikehold
Etterslep.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Oppdragsnr.: 20137-2457

Befaringsdato: 12.11.2025

Side: 24 av 30

Hinnavågen 52 A/B, 4018 STAVANGER
Gnr 17 - Bnr 2035
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

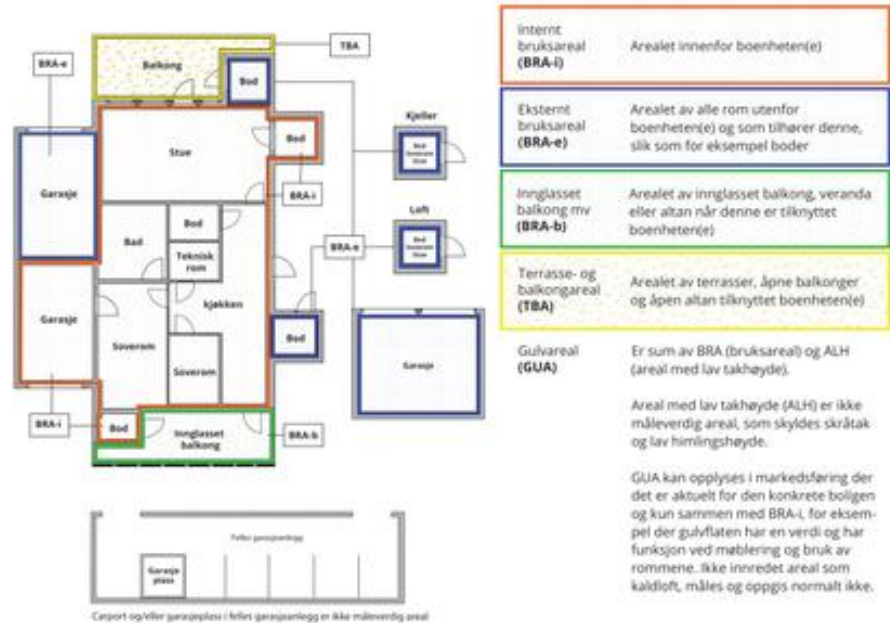
Hva er måleverdig areal?

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 gangbar gulv.

Hva er bruksareal?

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

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



Areal 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 bygningsskonstruksjoner 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 byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Oppdragsnr.: 20137-2457

Befaringsdato: 12.11.2025

Side: 25 av 30

Hinnavågen 52 A/B, 4018 STAVANGER
Gnr 17 - Bnr 2035
1103 STAVANGER

Stavanger Bygg og Boligtakst AS
Øvre Strandgate 114
4005 STAVANGER



Hinnavågen 52 A/B, 4018 STAVANGER
Gnr 17 - Bnr 2035
1103 STAVANGER

Stavanger Bygg og Boligtakst AS
Øvre Strandgate 114
4005 STAVANGER



Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)		
1 etg	124			124	70
Underetg hoveddel	54			54	
Underetg leilighet	70			70	10
SUM	248				80
SUM BRA	248				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)
1 etg	Stue/kjøkken, mellomgang, soverom, soverom 2, soverom 3, uinnredet rom		
Underetg hoveddel	Entré, trapperom, soverom, bod, bad, vaskerom		
Underetg leilighet	Entré, stue/kjøkken, bod, soverom, soverom 2, bad/vaskerom		

Kommentar

Terrasser og balkonger i 1 etg/bakkeplan ved 1 etg med ett samlet areal på ca 70 m2 og terrasse på ca 10 m2 ved entre leilighet er tatt med i arealoppstillingen som ett terrasse/balkongareal/TBA.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger
Kommentar: Byggegodkjente tegninger er ikke mottatt/gjennomgått. Hva de forskjellige etasjer er byggemeldt som, rominndeling og bruk er derfor ikke nærmere undersøkt.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller tak høyde? ☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)		
Grunnplan		34		34	
SUM		34			
SUM BRA	34				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)
Grunnplan		Garasje, bod	

Oppdragsnr.: 20137-2457 Befaringsdato: 12.11.2025 Side: 26 av 30

Hinnavågen 52 A/B, 4018 STAVANGER
Gnr 17 - Bnr 2035
1103 STAVANGER

Stavanger Bygg og Boligtakst AS
Øvre Strandgate 114
4005 STAVANGER



Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger
Kommentar: Byggegodkjente tegninger er ikke mottatt/gjennomgått. Om garasjen er byggegodkjent, størrelse, utforming og plassering er derfor ikke nærmere undersøkt.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller tak høyde? ☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	234	14
Garasje	0	34

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
12.11.2025	Gisle Fossmark	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1103 STAVANGER	17	2035		0	718.4 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet
Adresse Hinnavågen 52 A							
Hjemmelshaver Rogaland Fylkeskommune							

Oppdragsnr.: 20137-2457 Befaringsdato: 12.11.2025 Side: 27 av 30

Hinnavågen 52 A/B, 4018 STAVANGER
Gnr 17 - Bnr 2035
1103 STAVANGER

Stavanger Bygg og Boligtakst AS
Øvre Strandgate 114
4005 STAVANGER



Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Ligger i Hinnavågen/Hinna i Stavanger kommune.

Adkomstvei

Via Hinnasvingene til Hinnavågen.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Ikke mottatt/gjennomgått.	Ikke gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	17.11.2025	Innhentet.	Gjennomgått	1	Nei
Energirapport	17.11.2025	Utarbeidet	Gjennomgått	6	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	17.11.2025	1. utgave.
2	17.11.2025	2. utgave, revidert.

For gyldighet på rapporten se forside

Hinnavågen 52 A/B, 4018 STAVANGER
Gnr 17 - Bnr 2035
1103 STAVANGER

Stavanger Bygg og Boligtakst AS
Øvre Strandgate 114
4005 STAVANGER



Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav 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. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke 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 normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifisert fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

PRESISERINGER

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

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og 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.

TILLEGGSSUNDERSØKELSER

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 innsiden 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.

Hinnavågen 52 A/B, 4018 STAVANGER
Gnr 17 - Bnr 2035
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.
- Fuktsøk: 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 hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktsøk (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 slitasjegrad: 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.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger 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 boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/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/EG1629>

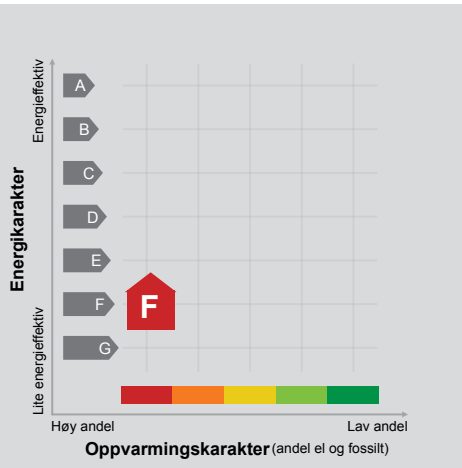
KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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	Hinnavågen 52A
Postnummer	4018
Sted	STAVANGER
Kommunenavn	Stavanger
Gårdsnummer	17
Bruksnummer	2035
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	4279700
Bruksenhetsnummer	U0101
Merkenummer	Energiattest-2025-190539
Dato	17.11.2025



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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

- Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
- Tips 2: Luft kort og effektivt
- Tips 3: Redusér innnetemperaturen
- Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

 - Luft kort og effektivt
 - Slå el.apparater helt av

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

- Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring
 - Etterisolering av yttervegg

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



Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se <https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig med utleiedel
Byggeår	1982
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	248
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk

Ventilasjon Periodisk avtrekk





Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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



Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, 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 4: Tiltak utendørs

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

Tiltak 5: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 6: 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 7: 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 8: 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 merker som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 9: 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 10: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 11: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 12: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 13: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 14: 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 15: 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 vegg.

Tiltak utendørs

Tiltak 16: 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 17: 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 18: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 19: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 20: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

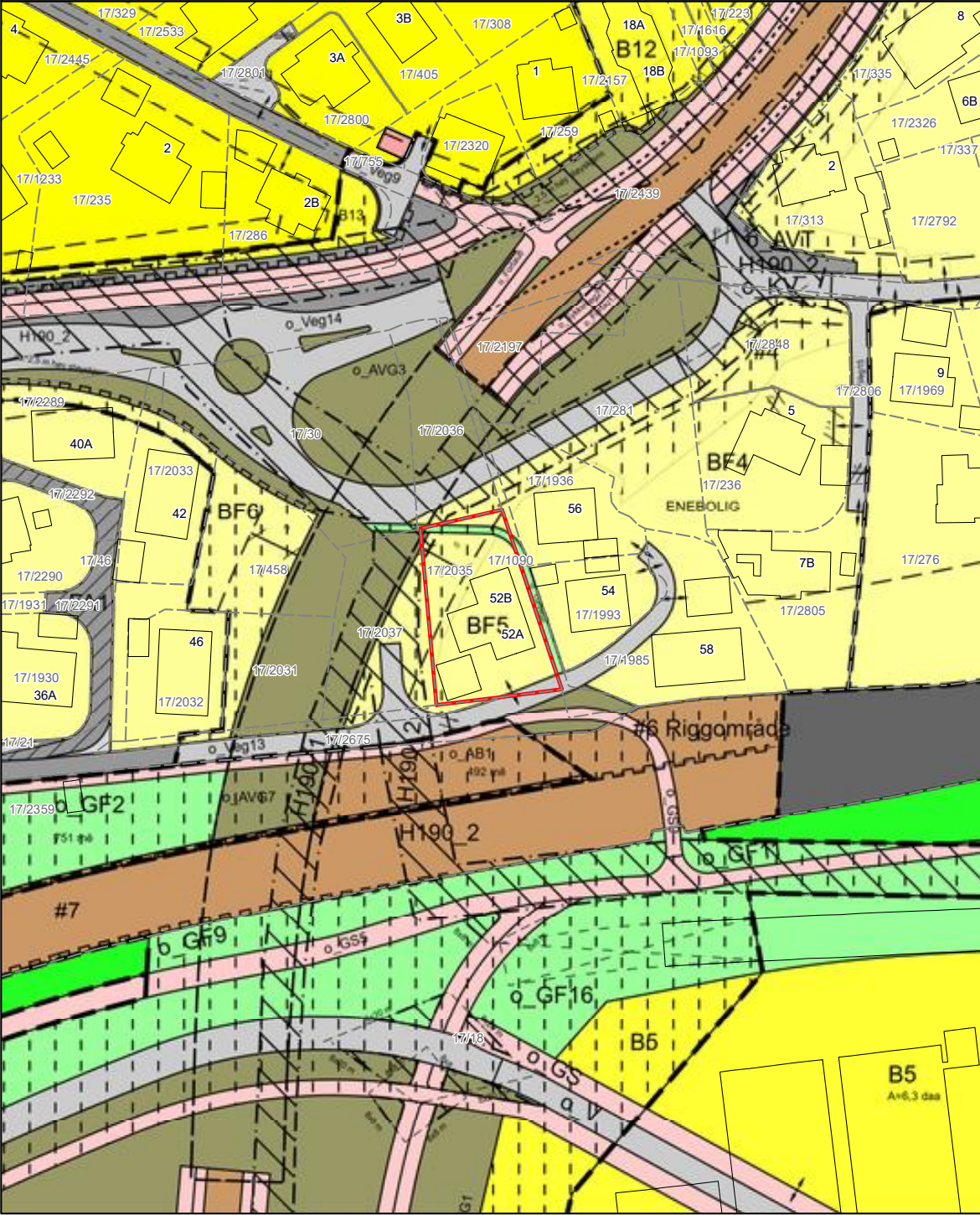
Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra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

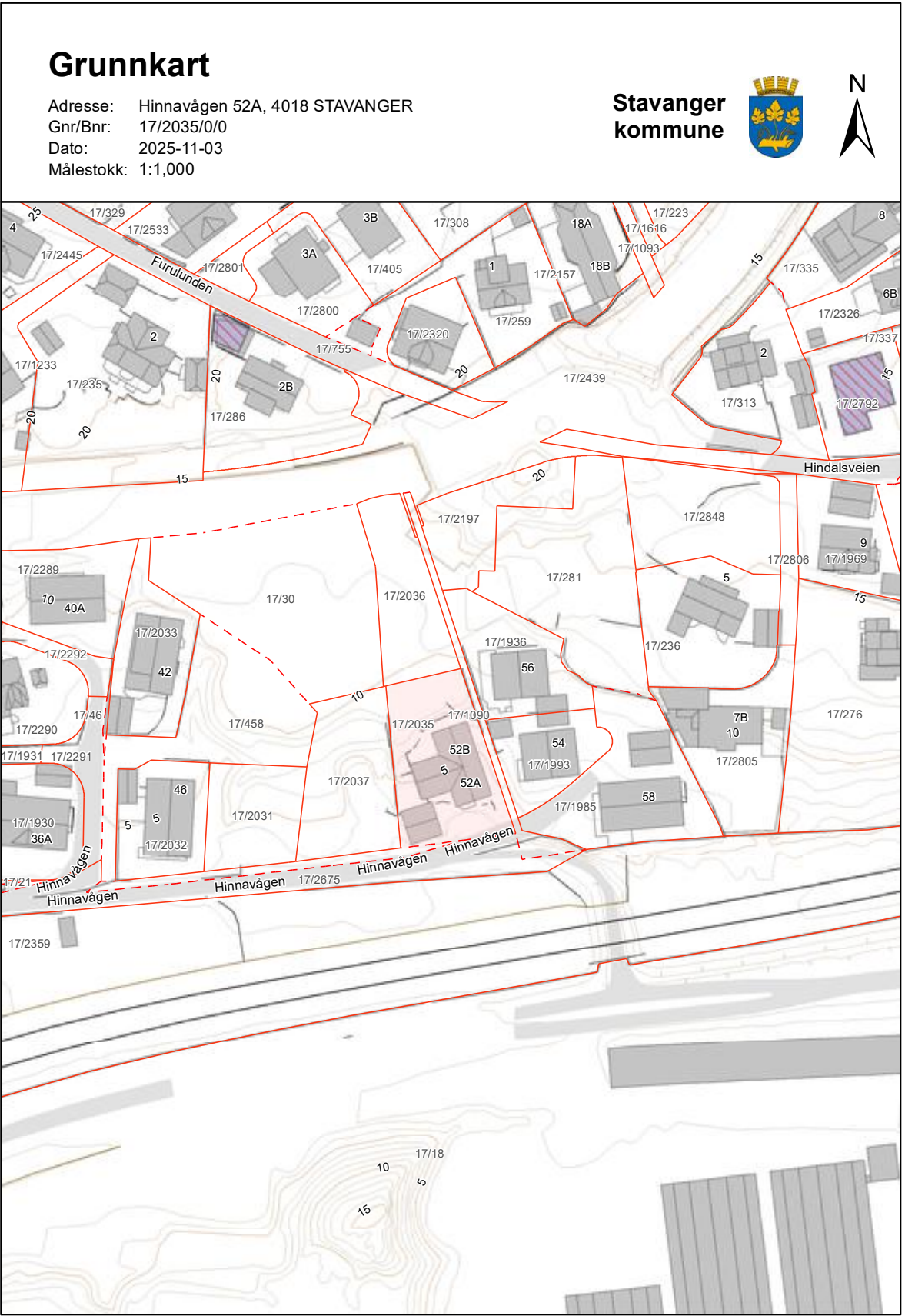
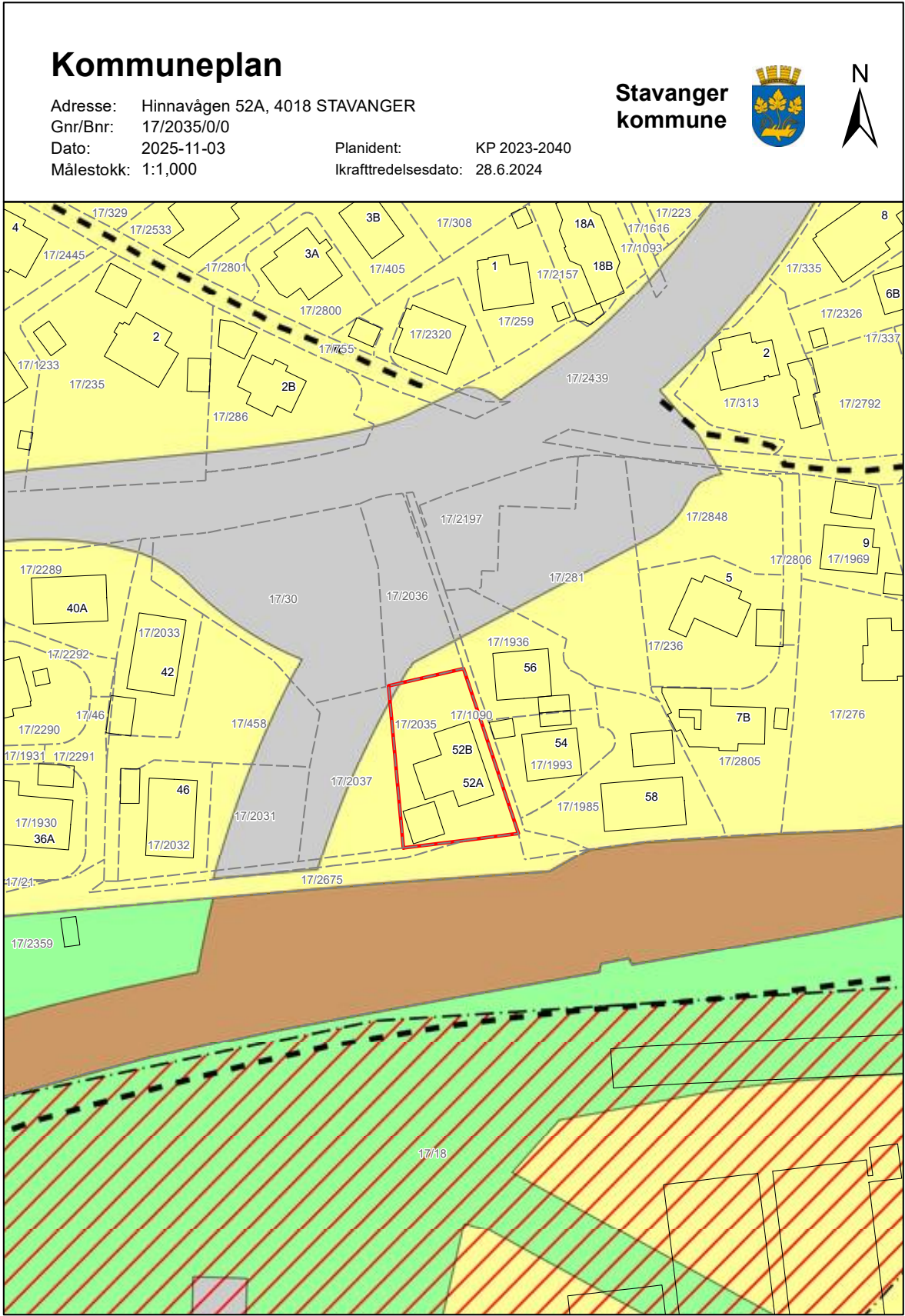
Tiltak 21: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

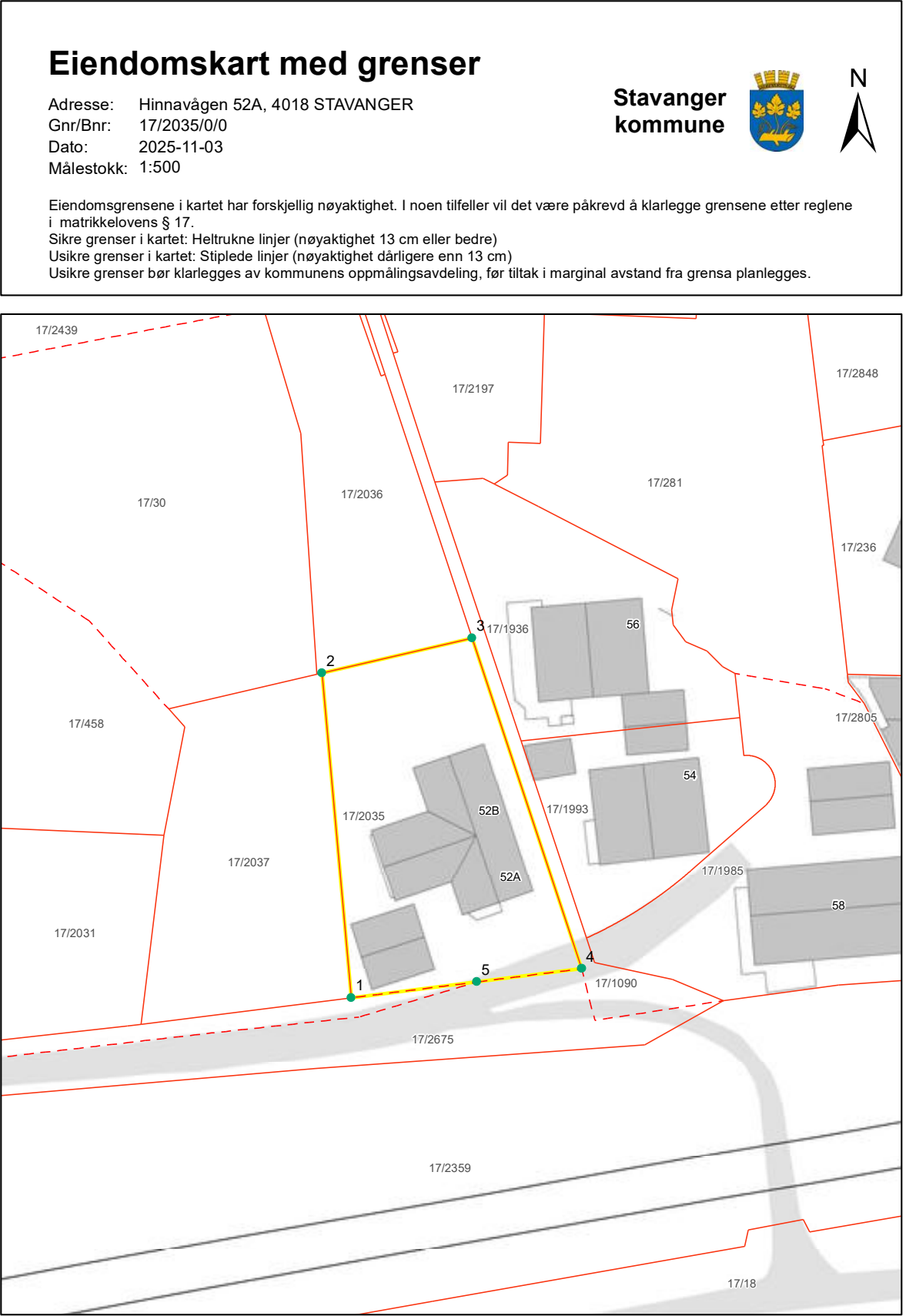
For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Reguleringsplan på grunnen

Adresse: Hinnavågen 52A, 4018 STAVANGER
Gnr/Bnr: 17/2035/0/0
Dato: 2025-11-03
Målestokk: 1:1,000
Planident: 2606
Ikrafttredelsesdato: 19.10.2020









Grensepunktrapport

Rapportdato : 3.11.2025

Areal og koordinater:

Areal(kvm):	Arealmerknad:	Koordinatsystem:
718,4		EUREF89 UTM Sone 32

Grensepunkt/Grenselinje

Løpnr	Nord	Øst	Grensemerke nedsett i	Lengde	Grensepunkttype	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Radius
1	6536059.27145	311942.668119	Ikke spesifisert	34.48	Umerket		Terrengmålt	13	0
2	6536093.49508	311939.549658	Ikke spesifisert	16.34	Umerket		Terrengmålt	13	0
3	6536097.19884	311955.411873	Ikke spesifisert	36.84	Umerket		Terrengmålt	13	0
4	6536062.3342	311966.956683	Ikke spesifisert	11.17	Umerket		Terrengmålt	13	0
5	6536060.93704	311955.911417	Ikke spesifisert	13.39	Ukjent		Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	200	0

side: 1

Stavanger 1103-17/2035 Hinnavågen 52 - Eiendomsgrenser

Bakgrunn

Eiendommen gnr. 17 bnr. 2035 i Stavanger kommune ble berørt av permanent erverv på ca. 52 m² til prosjektet fv. 44 Bussveien Stasjonsveien–Gauselvågen (plan nr. 2606), se utsnittet nedenfor.



Skisse som viser omtrentlig permanent erverv fra gnr. 17 bnr. 203 (Hinnavågen 52).

Bygge- og anleggsarbeidene er ferdigstilt, men ny eiendomsgrense etter ervervet er ikke endelig oppmålt og matrikkelført. Eiendommen har i dag en registrert størrelse i matrikkelen på ca. 718,4 m².

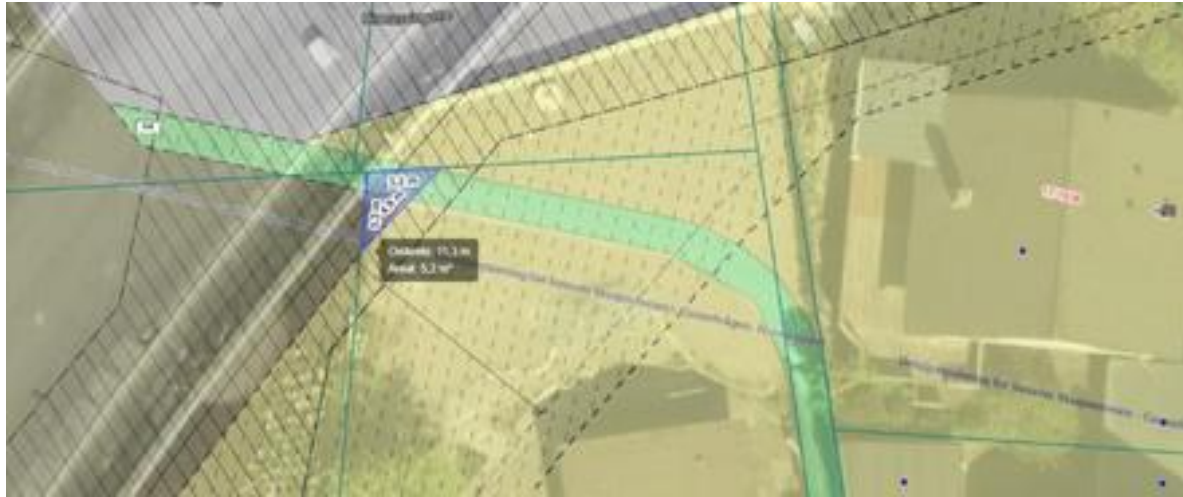
Pågående arbeid med reguleringsendring

I gjeldende reguleringsplan nr. 2606 (Bussveien) er det regulert inn offentlig turveg («o_Turveg2») over deler av eiendommen. Rogaland fylkeskommune vil fremme forslag om reguleringsendring der turvegen tas ut av planen. Stavanger kommune har stilt seg positiv til reguleringsendringen.

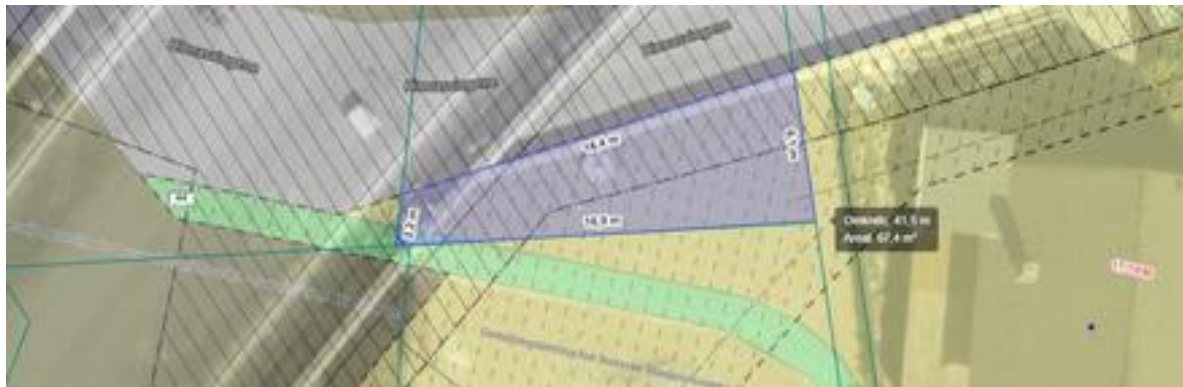
Under forutsetning av at reguleringsendringen vedtas, skal ny eiendomsgrense i nord følge foten av muren mot Hindalsveien, og gnr. 17 bnr. 2035 skal tilføres ca. 65 m² fra gnr. 17 bnr. 2036.

Ved denne løsningen vil det fortsatt være nødvendig med et permanent erverv på ca. 6 m² fra eiendommen til Bussveien-prosjektet, se utsnittet nedenfor. Dette arealet er i reguleringsplan nr. 2606 (Bussveien) regulert til annen veggrunn.

Dersom reguleringsendringen vedtas, vil eiendommen etter grensejusteringen få et større netto areal enn dersom dagens regulerte turveg opprettholdes.



Skisse som viser permanent erverv på ca. 6 m² gnr. 17 bnr. 2035 (Hinnavågen 52).



Skisse som viser areal som skal tilføres gnr. 17 bnr. 2035 (Hinnavågen 52) dersom Stavanger kommune regulerer bort regulert turveg («o_Turveg2»).

Dersom reguleringsendringen ikke vedtas

Dersom reguleringsendringen ikke vedtas, vil turvegformålet opprettholdes. Det vil da ikke skje noen arealtilførsel fra gnr. 17 bnr. 2036, og eiendommens endelige areal vil bli redusert med ca. 52 m² som følge av det permanente ervervet til prosjektet. Ny eiendomsgrense vil da gå frem til areal som er regulert og opparbeidet til turveg.

Oppmåling og forbehold

Endelig eiendomsgrense vil bli fastsatt ved oppmåling. Det tas forbehold om avvik mellom anslått og endelig oppmålt areal.

Eiendommen overdras med de eiendomsgrensene som blir fastsatt ved senere oppmåling i samsvar med beskrivelsen ovenfor. Dersom oppmåling og matrikkelføring ikke er gjennomført før overtakelse, plikter kjøper å medvirke til nødvendig oppmålingsforretning.

Kjøper er kjent med og aksepterer at eiendommens endelige grenser og areal ikke er endelig avklart på salgstidspunktet. Kjøper er videre kjent med at den beskrevne

arealtilførselen fra gnr. 17 bnr. 2036 er betinget av at reguleringsendringen vedtas og senere blir oppmålt og matrikkelført.

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 nrområdet

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

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

Dine fordeler

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

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

Få hjelpen du trenger!

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

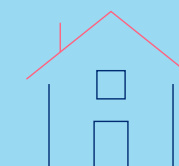
Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB..

*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 9 300
Seksjonert eiendom/aksjebolig:	kr 13 300
Enebolig/fritid/tomt:	kr 18 900



soderbergpartners.no/eiendom

Tilbehør og løsøre

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

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

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

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

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

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

Bud og budgivning

Fra 1. januar 2014 må alle bud og budforhøyelser 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 Eiendomsmegling 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 budgivnings-plattform, 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 budforhøyelser kan inngis via den samme budgivningsplattformen (bud-knapp) som du finner på nettannonsen, 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:

Hinnavågen 52A, 4018 STAVANGER. Gnr. 17, bnr. 2035, i Stavanger kommune, oppdragsnr.: 1230260021
Megler: Ordin Fikstvedt, mobil: 92806297, 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



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, 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 inngis.

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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



proaktiv.no



Ordin Fikstvedt

Eiendomsmegler / Fagansvarlig

/ Partner

928 06 297

of@proaktiv.no

PROAKTIV

Proaktiv Eiendomsmegling Stavanger

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