

PROAKTIV

Sjarmerende
bolig med
stor tomt

Kvernevik

SVANEVEIEN 27





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



KVERNEVIK

Enebolig med stor og koselig tomt!

NØKKEL- INFORMASJON



Adresse: Svaneveien 27, 4049
HAFRSFJORD

Gnr./Bnr.: Gnr. 41, bnr. 147, i Stavanger
kommune

Prisantydning: 5.590.000,-

Omkostninger: 158.740,-

Totalpris: 5.748.740,-

Kommunale avgifter: 12.039,-

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 1964

Rom/soverom: 6/3

BRA: 199 m²

BRA-i: 175 m²

Garasje/Parkering: Enkel garasje.

Tomt: 851.4 m²

Energimerke: Energiklasse: Oransje F.

INNHold

2	4	5	6
Nøkkelinformasjon	Leder/megler	Kontorets side	Nærområdet
10	20	40	42
Informasjon om boligen	Boligen i bilder	Plantegninger	Kjerneinformasjon
47	104		
Vedlegg	Budskjema		

”

"For oss i Proaktiv er det å megle boliger som å spille sjakk. Vi overlater ingenting til tilfeldighetene. Det merker både den som skal selge bolig og den som skal kjøpe."

Eiendomsmegler:
Ann Helen L. Ommundsen



Ann Helen L. Ommundsen
Eiendomsmegler
Mobil: 46 94 00 27
E-post: ommundsen@proaktiv.no

AVDELING:
Proaktiv Jæren
Telefon: 469 40 027
Ommundsen & Birkeland AS
Org. nummer: 935048745

ANN HELEN L. OMMUNDSEN

Ann Helen L. Ommundsen er en erfaren eiendomsmegler som har jobbet i bransjen siden 2010. Hun er utdannet fra Handelshøyskolen BI i Stavanger og er oppvoks på Klepp. Dette har gitt henne en solid lokalkunnskap om Jæren, hvor hun har tilbrakt mesteparten av sin karriere. Ann Helen er stolt av å bruke sin brede kompetanse og lokalkunnskap for å tilby de beste løsningene til sine kunder.

Din lokale megler

Ann Helen er strukturert, tydelig og målbevisst i sitt arbeid. Hun legger stor vekt på en god presentasjon av eiendommen, fordi hun mener at en gjennomtenkt og profesjonell presentasjon er nøkkelen til å fremheve eiendommens beste sider, slik at den rette kunden sitter igjen med eiendommen. Den kunden som er villig til å betale litt mer for drømmehjemmet av de riktige grunnene.

Ann Helen er spesielt glad i budrunden, hvor hun er trygg, uredd og opptatt av å oppnå det beste resultatet for å berike sine kunder. Her kommer hennes faglige kompetanse til sin rett, og verdiskapningen blir optimal. Målet er alltid at begge parter sitter igjen med et resultat de er fornøyd med.

Ta kontakt med Ann Helen om du trenger hjelp i forbindelse med kjøp eller salg.

Eiendomsmegler
Ann Helen L. Ommundsen



«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»



Proaktiv Jæren

Beliggenhet

Du finner oss i nyoppussede lokaler i Torgvegen 2A.

Vårt kontor er moderne og innbydende, men samtidig jordnært og avslappet – akkurat som Jæren selv.

Vi ønsker å være en naturlig del av lokalsamfunnet, og vi er alltid åpne for en hyggelig prat.

Proaktiv Jæren
Torgvegen 2A, 4350 Kleppe
Tlf.: 51 48 22 00
E-post: jaeren@proaktiv.no

Det handler om å finne den riktige kjøperen med de rette grunnene til å kjøpe akkurat din bolig. Det vet vi.

Proaktiv Eiendomsmegling består av erfarne eiendomsmeglere som er født og oppvokst på Jæren. Deres solide lokalkunnskap, kombinert med høy faglig kompetanse og integritet gjør at alt ligger til rette for at de oppnår optimal pris for din bolig, i en handel som er trygg både for deg som selger og den som kjøper.

Med dette som grunnlag og deres engasjement for kundene deres, ønsker de å tilby en mer personlig tilnærming til salgsprosessen. De stiller skjerpet og

forberedt, og er med hele veien for å sørge for at alt går etter planen. Kundene deres føler seg trygg og ivaretatt gjennom hele prosessen, og det er dette som gjør at kundene deres velger å bruke de om og om igjen.

Stikk gjerne innom for en uforpliktende samtale, en god kopp kaffe eller bare for å bli bedre kjent med oss.

Vi gleder oss til å møte deg!



KVERNEVIK

Kommune: Stavanger / Område: Kvernevik

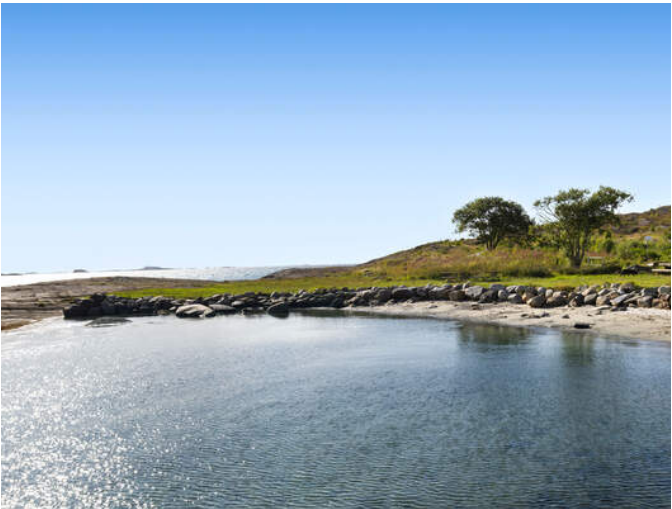
Med en ny bolig følger en ny beliggenhet. Du kjøper på mange måter hva området rundt har å by på. Butikker, turområder, avstand til skoler og barnehager, eller studiesteder og kulturelle scener. Bor du riktig - har du det bedre.

Beliggenhet

Svaneveien 27 ligger i et veletablert og barnevennlig boligområde i Kvernevik. Området er populært blant familier takket være nærheten til skoler, barnehager, flotte lekeområder og et godt utvalg av fritidstilbud.

Fra eiendommen er det kort vei til sjø, friområder og turstier som innbyr til rekreasjon året rundt. Samtidig er det enkel adkomst til Stavanger sentrum, Forus og Sola, noe som gjør beliggenheten svært attraktiv for pendlere.

Her får man en kombinasjon av ro, nærhet til naturen og enkel tilgang til byens tilbud.



OFFENTLIG TRANSPORT

🚶 Kverntorget Linje 3	5 min 0.4 km
🚶 Stavanger stasjon Linje F5, L5	14 min 10.9 km
✈ Stavanger Sola	18 min

DAGLIGVARE

Coop Extra Kvernevik	5 min
Rema 1000 Kvernevik PostNord	7 min 0.5 km

VARER/TJENESTER

🛒 Tananger Senter	8 min
🏪 Boots apotek Tananger	8 min

SPORT

⚽ Kvernevik idrettspark Aktivitetshall, ballspill, fotball, frii...	6 min 0.5 km
⚽ Knudamyrå idrettspark - Ballbinge Ballspill	9 min 0.8 km
🏊 Tananger treningssenter	8 min
🏊 Raft treningsstudio	8 min



Nabolaget ditt!
Stedet du bor blir en del av deg



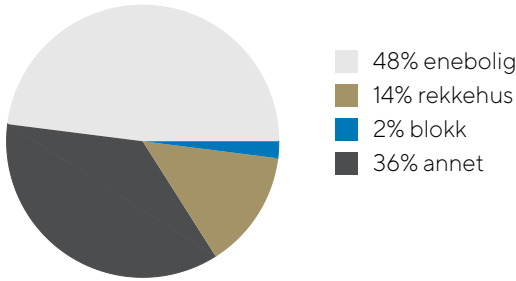
Adkomst
Det vil bli skiltet med visningsskilt ved fellesvisninger.

Se kartfunksjonen i boligannonsen eller på eiendommens hjemmeside for veibeskrivelse. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra ønsket startdestinasjon til den aktuelle boligen. Det vil bli skiltet med Proaktivs visningsskilt under annonserte visninger.

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



BOLIGMASSE



SKOLER

Kvernevik skole (1-7 kl.) 441 elever, 20 klasser	8 min 0.6 km
Sunde skole (1-7 kl.) 381 elever, 21 klasser	15 min 1.3 km
Smiodden skole (8-10 kl.) 244 elever, 20 klasser	2 min 0.2 km
The International School of Stavanger 255 elever	8 min 3.9 km
Randaberg videregående skole 850 elever	9 min 5.8 km

BARNEHAGER

Kvernevik barnehage (1-5 år) 30 barn	3 min 0.3 km
Havglimt barnehage (1-6 år) 32 barn	5 min 0.5 km
Sundelia barnehage (1-5 år) 113 barn	9 min 0.8 km



VELKOMMEN TIL SVANEVEIEN 27

Vi starter utendørs – boligen har uteplass med pent opparbeidede utearealer.

Parkering

Enkel garasje.

Tomtestørrelse

851 m²

Beskrivelse av tomt

Tomten er stor, tiltalende og pent opparbeidet gjennom mange år. Her finner man en frodig og innholdsrik hage med variert beplantning, frukttrær og prydbusker som skaper hyggelige og lune uteområder. Et sjarmerende drivhus med vindruer gir gode muligheter for hageinteresserte. Eiendommen byr videre på flere terrasser og oppholdsplasser som gjør det enkelt å nyte solen gjennom dagen eller finne en skjermet krok etter behov. Dette er en koselig og innbydende tomt med flotte kvaliteter.

Deler av eiendommen grenser mot offentlig vei. Kommunen opplyser at enkelte tomtegrenser er usikkert oppmålt. Det kan derfor foreligge avvik mellom kartgrunnlag, grensemerking i terrenget og faktisk grenseforløp. Kjøper oppfordres til å gjøre egne undersøkelser. Se vedlagt kartutsnitt.

TAKST OG TILSTAND

Byggemåte

Enebolig oppført i 1964, med tilbygg i 2. etasje over garasje mot sørøst, oppført i 1975. Boligen er innvendig og utvendig oppgradert og fornyet, hovedsakelig i forbindelse med tilbygget i 1975. Store deler av

vinduer og ytterdører ble skiftet i denne perioden. Ringmur og plate i stedstøpt betong. Yttervegger i betongstein, utvendig pusset. Etasjeskillere utført som trebjelkelag. Yttervegger i 2. etasje er oppført i bindingsverk, utvendig kledd med stående trepanel. Saltakkkonstruksjon utført med W-takstoler samt plassbygde sperretak med hanebånd. Taket er tekket med dobbelkrummet tegltakstein. Takrenner og nedløp i plastbelagt aluminium.

Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen og angir bla. eventuelle byggetekniske avvik, konsekvensen av disse, samt kostnadsoverslag på utbedring av avvik som er gitt TG3.

TILSTANDSGRADER :

TG0: Ingen avvik.
TG1: Mindre avvik.
TG2: Vesentlige avvik og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG2.
TG3: Store eller alvorlige avvik.
TGIU: Ikke tilgjengelig for undersøkelse

Av rapporten fremgår TGIU (tilstandsgrad ikke undersøkt), TG2 og TG3 som angir avvik fra normal slitasje, høy alder, bygningsdel som må utbedres, beskrivelser av avvik på undersøkte bygningsdeler uten tilstandsgrad mm.

Det er registrert totalt 2 stk. TG3, 19 stk. TG2 og 1 stk. TG-IU i





tilstandsrapporten.

Boligen har fått følgende TG3:

-Innvendig > Andre innvendige forhold
Avvik: Overflater av varierende alder. Det er stedvis registrert spenninger/knirk, vannmerker og falming i parkett.
I entré er det registrert større knirk og nedbøyning i oppforet/flytende gulv samt bom/hulrom under enkelte fliser.
Bom/hulrom i enkel gulvfliser på kjøkken.
Det er stedvis registrert sprekker i veggplater, hovedsakelig over døråpninger.
I himling i tilbygg er det visuelt registrert noe retningsavvik i Tak-ess-plater.
Det er ikke foretatt nivellering eller nærmere undersøkelser av gulvkonstruksjonen.

- Våtrom - 2. Etasje > Bad > Generell
Avvik: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Boligen har fått følgende TG-IU:

Avvik på undersøkte bygningsdeler uten tilstandsgrad:

Boligen har fått følgende TG2:

- Taktekking
Avvik: Det er stedvis registrert manglende fugletetting under takstein ved takfot. Det er observert fuglereir og fugleaktivitet.

- Nedløp, beslag og skorsteiner over tak
Avvik: Det er registrert riss/sprekker og stedvis avskalling i pusset skorstein over tak. På kaldt loft er det registrert renninger/vannmerker i undertak/sutak ved pipeløpet. Det ble ikke registrert utslag på fukt ved overflatemåling på befaringsdagen.
Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Takvinkel og type taktekking tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere

- Takkonstruksjon/Loft
Avvik: Det er påvist fuktskjolder i sutaksplater tilbygg.
Det er stedvis begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen. Klemte lufteskuffer på kaldt loft, manglend luftespalter i deler av takutstikk.



SKJERMET OG SOLRIK HAGE



Det er mangelfull kondensisolering av rør og ventilasjonskanaler eller andre varmeavgivende installasjoner. Loftluke er uisolert og mangler pakninger. Det er registrert noe misfarging i himling i stue. Mot kaldt loft er det ikke registrert dampsperre/diffusjonssperre, og isolasjonen består av et begrenset lag glassvatt.

- Yttervegger/Veggkonstruksjon
Avvik: Det er påvist spredte råteskader i den stående bordkledningen. Det er stedvis liten lufting i nedre kant av kledning mot yttervegg i betingstein. Det er påvist manglende gnagesikring (musetetting) Det er registrert korrosjon på utvendige ventildeksler. Netting/insektsnett er stedvis skadet eller mangler. På kaldt loft er det registrert spor etter tidligere reir. Utvendig trekledning er av varierende alder og har normal alders- og værslitasje. Det er registrert enkelte tørkesprekker og stedvis begynnende nedbrytning i treverket. Det er også registrert spredte råteskader, hovedsakelig på værutsatte deler av kledningen.

- Vinduer og takvinduer/takluker/overlys
Avvik: Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne og lukke. Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass. Vinduer har usikker fremtidig funksjon: Isolerglassruter eldre enn 35 år.

- Ytterdører
Avvik: Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Enkelte dører henger og tar i terskel/karm. Enkelte innadslående ytterdører har utettheter og trekk. Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte glass. Ytterdører er av varierende alder. Det er registrert noe slitasje og nedbrytning i overflater på teakdører samt korrosjon på enkelte hengsler/beslag. Rekkverk i stål ved fransk balkong på tilbygg har lavere høyde enn dagens referansenivå. Det er videre registrert større åpninger mellom spilene enn dagens referansenivå, samt korrosjon på rekkverk og innfestninger.

- Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen
Avvik: Det er registrert bom/hulrom under enkelte fliser foran ildsted i 1. etasje.

- Skadedyr og fuktkrevende insekter
Avvik: I himling i bod/teknisk rom i 1. etasje ble det observert mørke spor/avsetninger på treverk. Sporene kan minne om rester etter ekskrementer, men dette kunne ikke fastslås ved visuell kontroll. Det er påvist inntreksveier for gnagere.

- Kjøkken - 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning
Avvik: Kjøkkeninnredning fra byggeåret (1969). Innredningen

har stedvis noe bruksslitasje og aldersrelatert slitasje, men fremstår generelt i god stand sett i forhold til alder.

- Kjøkken - 1. Etasje > Kjøkken > Avtrekk
Avvik: Det er registrert løst feste i bryterpanel, og bryter har mangelfull funksjon ved betjening.

- Kjøkken - 2. Etasje > Stue/kjøkken/gang > Overflater og innredning
Avvik: Kjøkkeninnredning fra byggeåret (1978). Innredningen har stedvis noe bruksslitasje, svelling og aldersrelatert slitasje, men fremstår generelt i god stand sett i forhold til alder.

- Toalettrom - 1. Etasje > Toalettrom > Sanitærutstyr
Avvik: Det er registrert treg oppfylling av vann i sisternen. Toalettet renner etter spyling. Forholdene kan skyldes slitasje og/eller avleiringer i innløps-/utløpsventil. Det er registrert drypplekkasje ved enden av utløpstuten/perlatoren på blandebatteri til servant ved bruk.

- Toalettrom - 1. Etasje > Toalettrom > Avtrekk/ventilasjon
Avvik: Det er naturlig ventilering fra toalettrom ut ifra forskriftkrav.

- Innvendige vannledninger
Avvik: Hovedstoppekran er ikke merket. Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon. Vannrør er fra byggeåret, og har nådd en alder som tilsier at skader / lekkasjer kan oppstå. Det registreres irr på kobberrør ved varmtvannsbereder. Dette indikerer fuktpåkjenning og kan på sikt medføre behov for tiltak dersom utviklingen vedvarer. Det er stedvis registrert irr/korrosjon på rørforbindelser under servanter/vaskekummer i boligen. Det er stedvis registrert irr/korrosjon på vannrør og koblinger ved servanter, toalett, bidé og øvrig sanitærutstyr.

- Innvendige avløpsrør
Avvik: Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget. Støpejernsrør før 1990 er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

- Ventilasjon
Avvik: Boligen har naturlig ventilasjon via ventiler i tak/vegg og vinduer, noe som var normalt ved oppføringstidspunktet. Det er registrert stedvis innvendig kondensering på vinduer og dører, samt manglende tilluftspalter ved dører medfører at ventilasjonen i boenheten ikke fungerer tilfredsstillende.

- Varmtvannsbereder/tank
Avvik: Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift. Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.





- Fuksikring og drenering

Avvik: Synlig grunnmurplast er ikke avsluttet med klemlist. Dette kan føre til at overflatevann/regn kan komme mellom mur og grunnmurplast og føre til fukt i nedre del av vegg.

- Grunnmur og fundamenter

Avvik: Yttervegg er oppført i betongstein, utvendig pusset og innvendig påforet med isolert trekonstruksjon, plastfolie og platekledning.

Ved hulltaking i yttervegg i stue mot sørvest er det påvist forhøyede fuktverdier i treverk i den påforede konstruksjonen. Det er registrert riss/sprekker samt stedvis avskalling i utvendig puss/maling. Det er også registrert skråriss i murverket under enkelte vinduer/utsparinger, hvor rissdannelsen følger fugene mellom betongsteinene i et trinnvis/skrått forløp.

Boligen har fått følgende TG-IU:

- Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Tilstandsrapporten er inntatt i salgsoppgaven og inneholder ytterligere informasjon om byggemåte, årsak bak tilstandsgrader, konsekvens og anslag på eventuelle utbedringskostnader. Ettersom kjøper regnes å være kjent med forhold som tydelig fremkommer av tilstandsrapporten oppfordres interessenter til å sette seg grundig inn i rapporten i sin helhet og kontakte bygningssakkyndig ved eventuelle bygningstekniske spørsmål.

Bygningssakskyndig

Duo Takst AS (befaringsdato: Fredag, 14. august 2026)

Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen ble kjøpt i 1975.

Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

1. Vennligst oppgi eventuell informasjon om boligen som du tenker kan være relevant og nyttig for dem som vurderer å kjøpe den.

Nytt utvendig tak i 2018.

Robotklipper 2023

Varmtvannsbereder fra 2017

Kommentar fra selger: Eiendommen selges med fullmakt.

Fullmaktshaver har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være feil og mangler ved eiendommen som det ikke er spesifikt opplyst om. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig Eier har bodd i boligen siden 1975.

VELKOMMEN INN!

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

Innhold

1. Etasje:
BRA-i 70 kvm: Entré/gang/stue, soverom, kjøkken, toalettrom og bod/teknisk rom

2. Etasje:
BRA-i 105 kvm: Stue/kjøkken/gang, 3 soverom og bad
TBA 8 kvm: Terrasse og balkongareal

Garasje:
BRA-e 24 kvm: Garasje

Areal

Enebolig

Bruksareal:
1. etasje
BRA-i: 70 kvm
Total BRA: 70 kvm

2. etasje
BRA-i: 105 kvm
Total BRA: 105 kvm

Terrasse- og balkongareal:
2. etasje: 8 kvm

Garasje

Bruksareal:
1. etasje
BRA-e: 24 kvm
Total BRA: 24 kvm

Enebolig
Merknad:
-Takhøyde i 1. etasje er målt til under 2,20 m
-Skiferplattning og drivhus i hage er ikke vurdert.

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

Kjøkken 1. etasje:
Kjøkkeninnredningen fra byggeåret 1969 har glatte fronter av finer og benkeplate i laminat. Kjøkkenet er utstyrt med kjøl/fryseskap og komfyr. Det er montert komfyrvakt i 2024. Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut, hvor det er registrert løst feste i bryterpanelet og bryteren har mangelfull funksjon. Vedr. hvitevarer se pkt. "løsøre og tilbehør" i salgsoppgaven.

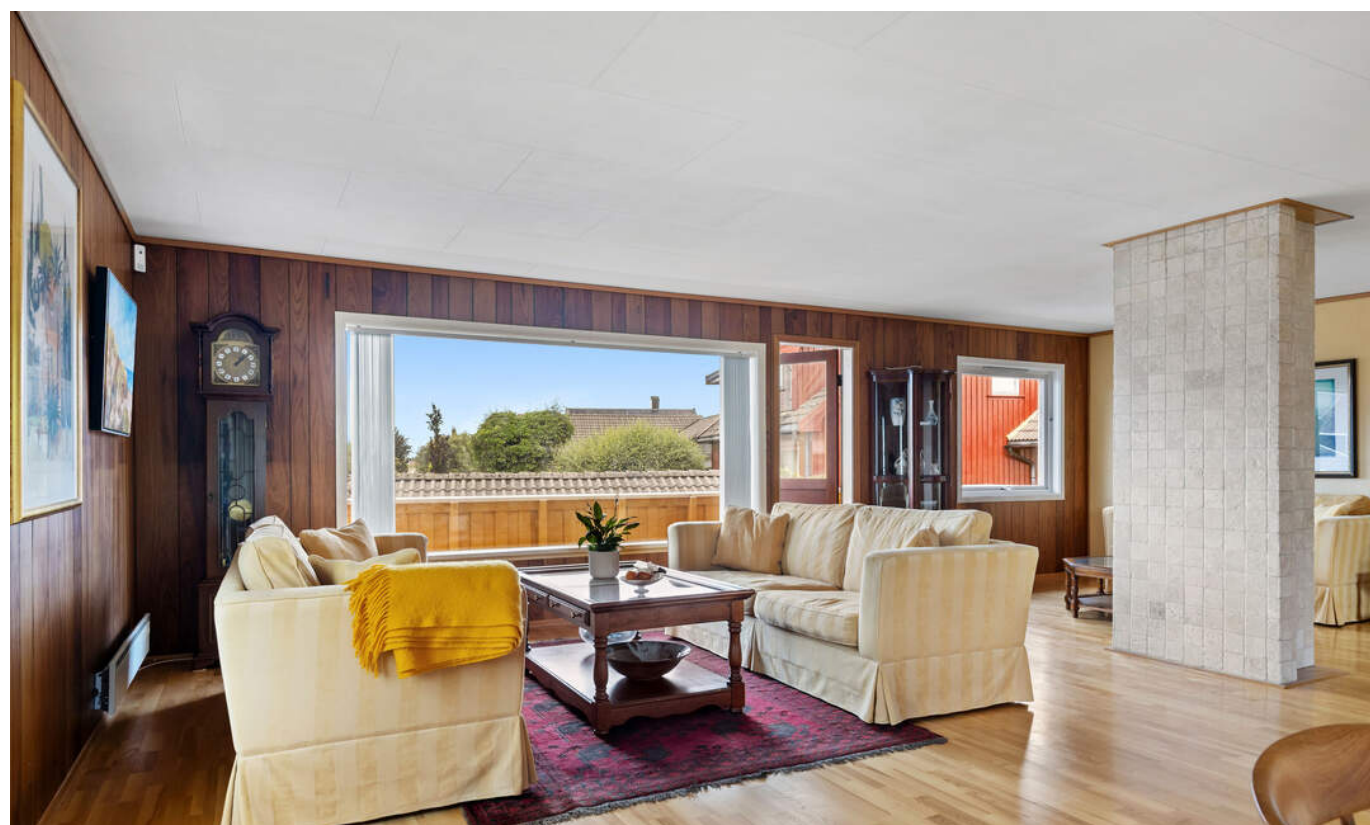
Kjøkken 2. etasje:
Kjøkkeninnredningen fra 1978 har profilerte fronter og benkeplate i laminat. Kjøkkenet er utstyrt med kjøleskap og platetopp. Det er avtrekksvifte via pipeløp. Vedr. hvitevarer se pkt. "løsøre og tilbehør" i salgsoppgaven.

Bad 2. etasje:
Badet er opplyst oppført i 1978 og har flis på gulv og vegg. Rommet er utstyrt med dusjnische, søyleservant, toalett og bide. Toalettet ble skiftet i 2026. Det er naturlig avtrekk via ventiler i



ENTRE/GANG







vindu og yttervegg, og oppvarming med stråleovn. Det er svimerker/misfarging i himling over stråleovnen. Et vindu er plassert i våtsonen. Det er stedvise riss i fuger samt bom/løse fliser på gulv og vegger. Det er lokalt fall mot sluk i dusjsonen, og det er synlig membran i sluket.

Toalettrom 1. etasje:
Toalettrommet har flis på gulv og flis/tapet på vegg. Rommet er utstyrt med toalett og servant. Det er naturlig ventilasjon, og ventildekselet er skadet. Det er registrert tres oppfylling av vann i sisternen, og toalettet renner etter spyling. Det er også registrert drypplekkasje fra blandebatteriet til servanten ved bruk.

Tekniske installasjoner:
- Vannledninger: Vannledningene består av kobberør med loddede/klemte skjøter samt gløddede kobberør med plasthylse fra 1964/1975. Stoppekranen er av eldre dato. Det er stedvis registrert irr/korrosjon på rørforbindelser, vannrør og koblinger ved sanitærutstyr.
- Avløpsrør: Det er støpejernsrør fra før 1990 og PP plastrør. Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.
- Ventilasjon: Boligen har naturlig ventilasjon med tilluft via ventiler i yttervegger og vinduer. Kjøkken har mekanisk avtrekk. Det er registrert stedvis innvendig kondensering på vinduer og dører, og det er manglende tilluftspalter ved dører.
- Varmtvannstank: Varmtvannstanken er på ca. 200 liter og er fra 2017. Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling eller avrenning fra tanken.
- Elektrisk anlegg: Anlegget er opplyst installert i 1975. Det er tegn til termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr. Komfyrvakt ble montert i 2024.
- Branntekniske forhold: Boligen har et eldre brannslukningsapparat. Branntilsyn ble utført 10.04.2026.

Oppvarming

Elektrisitet og ved. Boligen har mursteinspipe/ildsted og stråleovn. Stråleovn på bad i 2. etasje.

Energimerke

Oransje F

Info energiklasse

Oransje

Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med



bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket eiendommen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler. Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått.

Hvitevarer

Det gjøres oppmerksom på at kun integrerte hvitevarer på kjøkken medfølger ved overdragelsen. Medfølgende hvitevarer leveres uten noen form for garantier, ut over eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Modernisering og påkostninger

Arbeid utført i boligen:

2026:

- Toalett skiftet 2026.

2024:

- Komfyrvakt montert 2024, Hatteland elektriske.

2020:

- Kledning sørside skiftet i 2020.
- Kledning malt i 2020.
- Eiers kontaktperson opplyser at det ble etablert ny drenering

og lagt drenerende masser rundt boligen i 2020.

2018:

- Tak, takrenner og nedløp er av plastbelagt metall, opplyst skiftet i 2018.

2017:

- Det er en ca. 200 liters varmtvannstank.

1975:

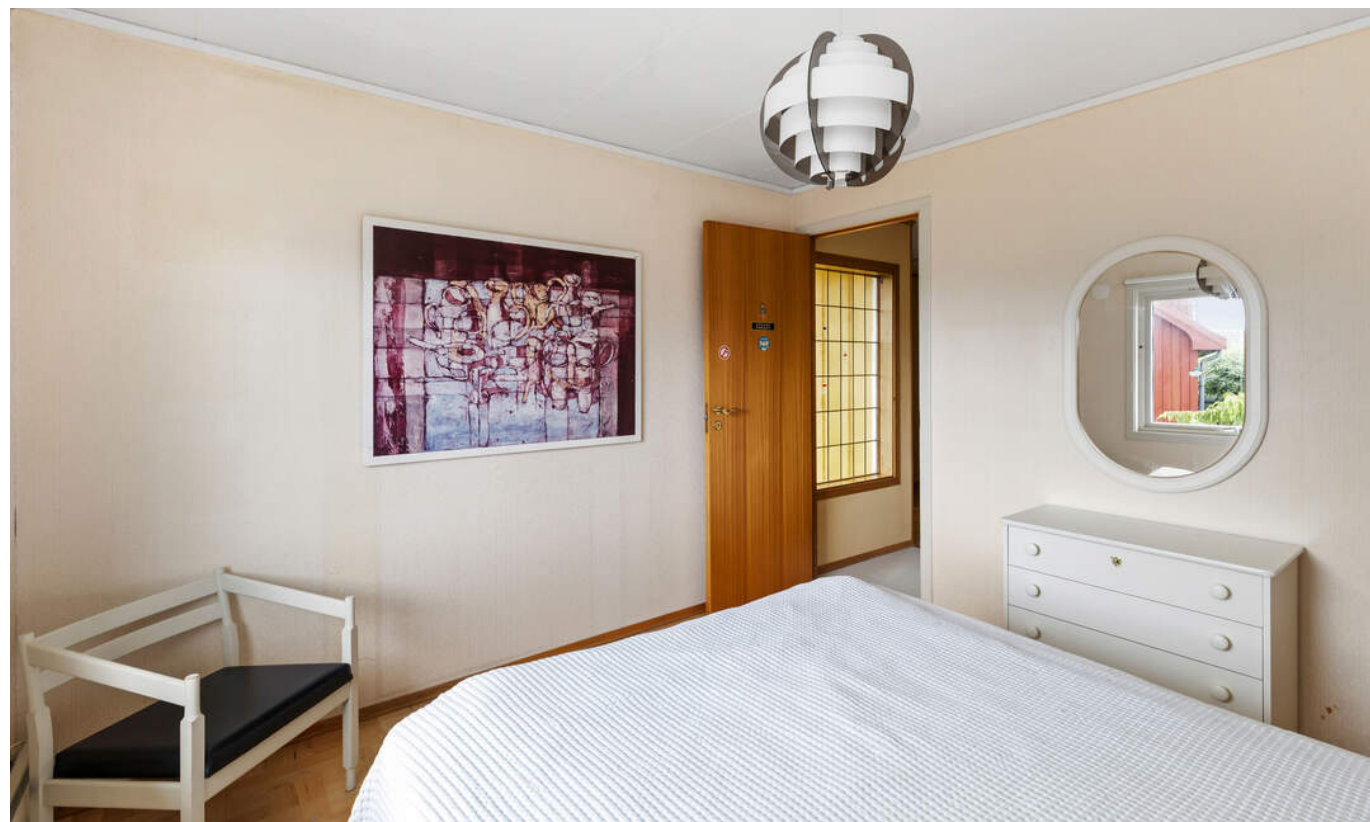
- Innvendig trapp er en lakkert tretrapp, opplyst montert i 1975.
 - tilbygg i 2. etasje over garasje mot sørøst, oppført i 1975.
 - Store deler av vinduer og ytterdører ble skiftet i denne perioden.
 - Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
- Hovedsakelig skiftet ved tilbygg i 1975.



SOVEROM

Lyst og romslig hovedsoverom med skyvedørgarderobe.





BAD



KJØKKEN

Boligen har to kjøkken, et i hver etasje.





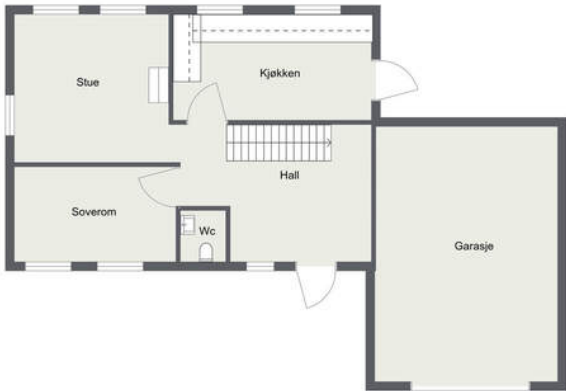


NYDELIG HAGE



PLANTEGNINGER

PLANTEGNINGER



Plantegeting er en illustrasjon og er ikke måltar
Avvik vil forekomme



Plantegeting er en illustrasjon og er ikke måltar
Avvik vil forekomme



KJERNEINFORMASJON

BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

Tomtestørrelse

851 m²

Beskrivelse av tomt

Tomten er stor, tiltalende og pent opparbeidet gjennom mange år. Her finner man en frodig og innholdsrik hage med variert beplantning, frukttrær og prydbusker som skaper hyggelige og lune uteområder. Et sjarmerende drivhus med vindruer gir gode muligheter for hageinteresserte. Eiendommen byr videre på flere terrasser og oppholdsplasser som gjør det enkelt å nyte solen gjennom dagen eller finne en skjermet krok etter behov. Dette er en koselig og innbydende tomt med flotte kvaliteter.

Deler av eiendommen grenser mot offentlig vei. Kommunen opplyser at enkelte tomtegrenser er usikkert oppmålt. Det kan derfor foreligge avvik mellom kartgrunnlag, grensemerking i terrenget og faktisk grenseforløp. Kjøper oppfordres til å gjøre egne undersøkelser. Se vedlagt kartutsnitt.

ØKONOMI

Forsikring

Forsikringsselskap Tryg Forsikring A/S
PolisenummerNuf-39

Formuesverdi primær

1.693.845,- for 2024

Formuesverdi sekundær

6.775.379,- for 2024

Info kommunale avgifter

12.039,51 gjelder for 1.halvår 2026. De kommunale avgiftene inkluderer vann-, avløp-, renovasjon- og feiing/tilsynsgebyr. Det kan forekomme variasjoner i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle endringer i gebyrer og avgifter.

Kommunale avgifter

12.039,- for 2026

Eiendomsskatt

1.257,- for 2026

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 10 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

OFFENTLIGE FORHOLD

Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse

Eiendommen er oppført før 1998 og har ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse. Det er innført nye bestemmelser i plan- og bygningsloven om at ferdigattest ikke utstedes for bygg/endringer som ble omsøkt før 01.01.1998. Det vil dermed ikke være mulig å be om ferdigattest for slike tiltak. Dette betyr ikke at tiltak blir lovlige, men at saken ikke lenger kan avsluttes med ferdigattest. Det foreligger ferdigattest på tilbygg datert 04.03.1976.

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 som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Mottatte byggetegninger fra kommunen viser at 1. etasje opprinnelig er godkjent som matbod, vaskerom, hobbyrom og øvrige sekundærrom. Etasjen er i dag innredet med blant annet stue, kjøkken, soverom og WC. Det foreligger ikke dokumentasjon som bekrefter at dagens bruk er omsøkt og godkjent av bygningsmyndighetene. Bruksendring fra sekundærrom til rom for varig opphold er søknadspliktig. Oversendte byggetegninger tilsier at bruksendring fra sekundærrom til hoveddel for varig opphold ikke er

Kjerneinformasjon

omsøkt/byggemeldt. Godkjenning foreligger dermed ikke. Det er den som til enhver tid er eier av eiendommen som er ansvarlig for at eiendommen oppfyller offentligrettslige krav og vilkår for bruk. Det er uvisst om godkjenning vil bli gitt ved en evt. søknad. Kjøper overtar ansvar, risiko og konsekvenser knyttet til dette. I ytterste konsekvens kan en manglende godkjenning medføre tilbakeføring av rommet til opprinnelig standard/bruksformål, med dertil tvangsmulkt frem til forholdet er brakt i orden, kfr. megler for ytterligere informasjon.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

Lørdag, 15. desember 1962

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

Heftelser i eiendomsrett:

27.08.1970 - Dokumentnr: 1970/7688-1/102 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr: 1103 Gnr: 41 Bnr: 72
Bestemmelse om kloakkledning

Regulerings- og arealplaner

Regulert til: Boliger

Eiendommen følger reguleringsplan Kvernevik, Svaneveien og Alkeveien (plan-ID 549) og reguleringsplan Kvernevik (plan-ID 480). I plan 549 er eiendommen regulert til boliger og offentlig trafikkområde. I plan 480 er eiendommen regulert til boliger og gang-/sykkelvei.. Plan 549 har ikrafttredelsesdato 29.09.1969 og plan 480 har ikrafttredelsesdato 10.08.1965.

Eiendommen følger Kommuneplanens arealdel 2023-2040, ikrafttredelse 28.06.2024. Et delareal på 851.42 kvm er i kommuneplanen avsatt til boligbebyggelse med områdenavn B227.

Det pågår planarbeid for en ny kommuneplan med plan-ID KP 2027-2042.

Vei/Vann/Avløp

Adkomstvei: Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.
Tilknytning vann: Eiendommen er tilknyttet kommunal vannforsyning.



Kjerneinformasjon

Tilknytning avløp: Eiendommen er tilknyttet kommunal avløpsnett.

Radonmåling

Det foreligger ikke opplysninger om utførte radonmålinger eller eventuelle radonreduserende tiltak.

Det gjøres oppmerksom på at det ved utleie er krav til   gjennomføre radonmåling, og at forsvarlige nivåer skal kunne dokumenteres. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig, såfremt det betales husleie. I de tilfeller hvor det ikke er opplyst at selger har kunnskap om eiendommens radonnivå må k p re som ønsker   leie ut hele eller deler av eiendommen, særskilt være oppmerksom på at de overtar ansvaret for den usikkerheten dette medfører. Se <http://www.nrpa.no> for nærmere informasjon.

Adgang til utleie

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

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

Offentligrettslig pålegg

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

Grunnboksdato

Mandag, 10. august 2026

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Omk. k per beskrivelse

5 590 000,00 (Prisantydning)

5 590 000,00 (Kontraktsum totalt)

Omkostninger

17 900,00 (Boligk perforsikring * (valgfritt))
139 750,00 (Dokumentavgift)
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545,00 (Tinglysningsgebyr sk te)

140 840,00 (Omkostninger totalt (uten Boligk perforsikring))
158 740,00 (Omkostninger totalt (med Boligk perforsikring))

5 730 840,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligk perforsikring))
5 748 740,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligk perforsikring))

Vi gjør oppmerksom på at ovennevnte totalsum er beregnet ut fra k pesum tilsvarende prisantydning. Det tas forbehold om endring i gebyrer.

Betalingsbetingelser

K pesum 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 k pers bank, må være megler i hende i god tid før overtagelse kan finne sted.

K pesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller k pers konto i norsk finansinstitusjon. Eventuell egenkapital skal innbetales i én samlet betaling fra k pers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Alle eiendomsmeulingsforetak har lovpålagt forsikring av klientmidler begrenset oppad til kr 45 mill. Enkelt saker er forsikret inntil kr 15 mill. Dersom k pers låneinstitusjon krever tilleggsforsikring ved omsetning over 15 millioner, må k per selv eller dennes låneinstitusjon dekke utgiftene forbundet med dette.

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. Selger har godkjent salgsoppgaven. Det er viktig at k per setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. K per anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om k per har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til   undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. K per som velger   kåpe 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 f r 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 k per regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter

overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva k per må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. K per og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for k peren i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om k per er forbrukerk per 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 k per 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 forbrukerk per. 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   forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til   akseptere høyeste bud. Budgiver skal i budskjemaet avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbrukerk p - definisjon: Med forbrukerk p menes k p av eiendom når k peren 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 k peren 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 k per selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr. 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) - definisjon: Hvis k per er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil k pet ikke anses som et forbrukerk p.

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

Kjerneinformasjon

avhendingsloven   3-8. Informasjon om k pers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om   undersøke eiendommen nøye, gjelder også for k pere som ikke anses som forbrukere.

Interessenter og k per må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

Dersom k per 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 sk tet for tinglysing. Sk tet blir liggende i Kartverket inntil k per har fått D-nummer av Skatteetaten. Når Kartverket har mottatt D-nummeret fra Skatteetaten, vil sk tet bli tinglyst umiddelbart. Rekvisisjon av D-nummer i forbindelse med tinglysing av sk te vil ofte medføre at oppgjør og utbetaling til selger blir forsinket med noen uker. K per må i disse tilfellene enten ta forbehold i bud om forsinket utbetaling til selger, eller være forberedt på   dekke forsinkelsesrenter til selger. Kontakt ansvarlig megler for informasjon før budgivning.

ØVRIGE K PSFORHOLD

Overtakelse

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

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

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. Ta kontakt med megler dersom det er behov for bistand for   inngi 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 kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

Kjerneinformasjon

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

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.

Eier

Malene Hjorth-Jensen

Tilbud på lånefinansiering

Vi bistår gjerne med å etablere kontakt med ulike banker, men vi har ingen fast bankforbindelse som vi benytter. Vi mener at vilkårene i ulike finansinstitusjoner varierer fra kundegruppe til kundegruppe, og kan derfor ikke anbefale en bestemt bank, men hjelper mer enn gjerne med å finne en bank som kan tilby deg gode lånevilkår.

Meglers vederlag

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 samarbeidspartnere 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
20.8.2026

VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke

Ommundsen & Birkeland
AS



Egenerklæring

Svaneveien 27, 4049 HAFRSFJORD

18 Aug 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse

Postadresse

Enhetsnummer

Svaneveien 27

Svaneveien 27

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie, aksjeselskap eller borettslag?

☐ Ja

☒ Nei

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Ja

☒ Nei

Eiendommen selges med fullmakt. Fullmaktshaver har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være feil og mangler ved eiendommen som det ikke er spesifikt opplyst om. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig

Driver eieren med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja

☒ Nei

Når kjøpte eieren boligen?

1975

Har eieren selv bodd i boligen?

☒ Ja

☐ Nei

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

Eier har bodd i boligen siden 1975.

Informasjon om eksisterende husforsikring

Tryg Forsikring A/S Nuf-39

Informasjon om selger

Selger

Hjorth-Jensen, Charlotte



Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Egenerklæring

A.1

Vennligst oppgi eventuell informasjon om boligen som du tenker kan være relevant og nyttig for dem som vurderer å kjøpe den.

Nytt utvendig tak i 2018.
Robotklipper 2023
Varmtvannsbereder fra 2017

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

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

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 15701531

Egenerklæringsskjema

Name

Charlotte Hjorth-Jensen

Date

2026-08-18

Identification

 Charlotte Hjorth-Jensen



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF
Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

Tilstandsrapport

 Enebolig

 Svaneveien 27, 4049 HAFRSFJORD

 STAVANGER kommune

 gnr. 41, bnr. 147

Sum areal alle bygg: BRA: 199 m² BRA-i: 175 m²



Befaringsdato: 14.08.2026

Rapportdato: 18.08.2026

Oppdragsnr.: 13152-1394

Eiendomsverdi ref nr: MY6871

Autorisert foretak: Duo Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Kåre Vatland



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

Duo Takst AS

Duo Takst AS er en etablert takseringsbedrift med tilhold på Bryne/Jæren. Våre ansatte har fagkompetanse innen byggfag og erfaring fra takseringsbransjen.

Vi leverer takseringstjenester innen tilstandsvurderinger, skadetaksering, skjønn, verditaksering av bolig og næringseiendom i hele Rogaland – for både privat og offentlig sektor.

Selskapet har også kompetanse innen uavhengig kontroll, samt bruk av trykktesting og bygningstermografi.

Våre takstmenn er medlemmer av NITO – Norges Ingeniør- og Teknologorganisasjon, og holder seg faglig oppdatert gjennom kontinuerlig praksis og kompetanseutvikling.

Rapportansvarlig

Kåre Vatland

Kåre Vatland

kv@duotakst.no
902 97 450



Oppdragsnr.: 13152-1394

Befaringsdato: 14.08.2026

Side: 2 av 30

Svaneveien 27, 4049 HAFRSFJORD
Gnr 41 - Bnr 147
1103 STAVANGER

Duo Takst AS
Vesthagen 4
4344 BRYNE

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 i hovedsak vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen bygningsdeler og forhold, blant annet de som er knyttet til fallforhold på våtrom og helse, miljø og sikkerhet, vil vurderes mot dagens regelverk. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løpøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Oppdragsnr.: 13152-1394

Befaringsdato: 14.08.2026

Side: 3 av 30

Svaneveien 27, 4049 HAFRSFJORD
Gnr 41 - Bnr 147
1103 STAVANGER

Duo Takst AS
Vesthagen 4
4344 BRYNE

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK
Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK
Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2

TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2
Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes 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.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK
Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG IU

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 som minimum 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

Svaneveien 27, 4049 HAFRSFJORD
Gnr 41 - Bnr 147
1103 STAVANGER

Duo Takst AS
Vesthagen 4
4344 BRYNE

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig oppført i 1964, med tilbygg i 2. etasje over garasje mot sørøst, oppført i 1975. Boligen er innvendig og utvendig oppgradert og fornyet, hovedsakelig i forbindelse med tilbygget i 1975. Store deler av vinduer og ytterdører ble skiftet i denne perioden. Ringmur og plate i stedstøpt betong. Yttervegger i betongstein, utvendig pusset. Etasjeskillere utført som trebjelkelag. Yttervegger i 2. etasje er oppført i bindingsverk, utvendig kledd med stående trepanel. Saltakkonstruksjon utført med W-takstoler samt plassbygde sperretak med hanebånd. Taket er tekket med dobbelkrummet tegltakstein. Takrenner og nedløp i plastbelagt aluminium.

Bygningen fremstår med varierende tilstand, stedvis med slitasje og behov for vedlikehold og oppgraderinger. Registrerte tilstandsanmerkninger skyldes i hovedsak konstruksjonsutførelse, bygningsdelenes alder og tekniske levetid samt normal bruksslitasje.

Boligen er oppført etter den byggeskikk og de krav som var vanlige på oppføringstidspunktet. Det må derfor påregnes enkelte forhold som avviker fra dagens standard og forventninger. De fleste registrerte avvik vurderes å være relatert til normal aldring, slitasje og elde på bygningsdelene.

Opplysninger om utførte vedlikeholdsarbeider, oppgraderinger og påkostninger som omtales i rapporten, er basert på informasjon gitt av selgers representant.

De enkelte forhold og vurderinger er nærmere beskrevet i rapporten. Rapporten anbefales lest i sin helhet.

Enebolig - Byggeår: 1964

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er tekket med teglstein og besiktiget fra bakkenivå. Normal tid før omlegging av tegltakstein er 30 - 60 år. Normal tid før utskifting av tegltakstein er 10 - 40 år.

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige.

Takrenner og nedløp er av plastbelagt metall, opplyst skiftet i 2018. Nedløp, beslag og skorstein over tak er besiktiget fra bakkenivå. På grunn av begrenset innsyn har det ikke vært mulig å kontrollere alle detaljer, og skjulte eller mindre synlige avvik kan derfor ikke utelukkes.

Taket er et saltak med W-takstoler i tre. Undertaket er av rupanel og sutakplater. Det er kaldtloft. Bolig opplyst tilbygget i 1975.

Ytterveggene er utført som bindingsverkskonstruksjon fra byggeår med stående bordkledning. Opplysnign gitt av eiers kontaktperson:

Kledning hovedsaklig fra byggeåret, og ved tilbygg -Kledning sørside skiftet i 2020. Ellers er kledning stedvis skiftet. -Kledning malt i 2020.

Normal tid før beising av trekledning eller laft, beiset er 2 - 6 år. Normal tid før dekkbeising av trekledning eller laft, dekkbeiset er 4 - 8 år. Normal tid før maling av trekledning eller laft, malt er 6 - 12 år.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Hovedsakelig skiftet ved tilbygg i 1975. Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år. Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år. Det ble ikke registrert punkterte glass på befaringsdagen, forbehold om dette da synligheten av disse vil kunne variere med temperatur og lysforhold.

Ytterdørene er i treverk, med teak hovedytterdør og 2-lags glass, varierende alder. Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år. Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år.

Det er etablert en balkong i trevirke. Noe vær- og bruks slitasje på terrassebord og rekkverk. Noe vedlikeholdsbehov, ingen umiddelbare tiltak.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Etasjeskiller er utført med trebjelkelag. Det er ikke foretatt nivelleringer.

Det foreligger ikke opplysninger om utførte radonmålinger eller eventuelle radonreducerende tiltak.

Det er mursteinspipe.

Innvendig trapp er en lakkert tretrapp, opplyst montert i 1975. Stedvis noe spenninger i trinn, normal bruksslitasje i overflater. Lavere høyde i nedre del av trapp, dagens krav til fri høyde i trappeløp er 2 meter.

Innvendige dører er finerdører. Stedvis noe bruksslitasje i overflater og låskasser, påregnelig normalt ift. alder.

Gulvet er belagt med parkett, flis og teppe. Veggoverflater med tapet, finerplater, panel. Himling med tak-ess plater og behandlet panel.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Våtrommet er oppført etter byggeforskrifter fra før 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelse eller senere oppgraderinger.

Våtrom opplyst oppført i 1978. Flis på gulv og vegg. Utstyr: Dusjnise, søyleservant, toalett, og bide. Naturlig avtrekk. Stråleovn. Ca 9 mm fall fra topp sluk i dusjnisen til topp gulv ved dør.

Svaneveien 27, 4049 HAFRSFJORD
Gnr 41 - Bnr 147
1103 STAVANGER

Duo Takst AS
Vesthagen 4
4344 BRYNE

Beskrivelse av eiendommen

Ca 0 mm fall fra topp hjelpesluk til topp gulv ved dør.
-Toalett skiftet 2026.
-Fuktmåling ved hulltaking er foretatt i gang, uten å påvise unormale forhold.

Det er lokalt fall mot sluk i dusjonen. Ved spyling ble det registrert noe vannansamling på gulvet. Fallforhold på gulv utenfor dusjonen er mindre enn referansenivået.

Det er synlig membran i sluk i dusjonen. Utførelsen fremstår som nyere enn øvrige deler av våtrommet og kan være etablert i forbindelse med senere montering/oppgradering av dusjonen. Det er ikke synlig membran i hjelpesluk eller oppbrett av membran ved dørterskel. Utførelse og tettesjikt på øvrige deler av gulvet er ikke dokumentert og kunne ikke fastslås ved visuell kontroll.

Det er videre registrert:
-Løst dusjoppheng i dusjonen.
-Toalett montert med liten avstand til tilstøtende bygningsdelers.
-Vindu plassert i våtsone. Det er registrert tegn til kondenspåvirkning og avskalling i malte overflater ved vinduet.
-Ventilasjon via ventiler i vindu og yttervegg. Det er ikke etablert tilluftsspalte/ventil i dør.
-Svimerker/misfarging i himling over stråleovn.
-Stedvis riss i fuger samt bom/løse fliser på gulv og vegger.
-Oppbygning og stivhet i underlaget bak veggflisene er ukjent.

Konsekvens/tiltak:
Registrerte fallforhold, vannansamling og manglende dokumentasjon/synlighet av tettesjikt medfører usikkerhet knyttet til våtrommets fuktsikkerhet. Opplysning om tidligere vannlekkasje via døråpning viser at vann tidligere har kommet utenfor våtrommet.

Riss i fuger og bom/løse fliser indikerer redusert vedheft og/eller bevegelser i underlaget. Årsaken kan ikke fastslås uten nærmere undersøkelser.

Vindu i våtsone og registrert kondenspåvirkning/avskalling gir økt risiko for fuktbelastning på omkringliggende konstruksjoner. Ventilasjonsforholdene bør også forbedres for å sikre tilfredsstillende luftutskifting og tilluft.

Det anbefales nærmere undersøkelser av våtrommets oppbygning og tettesjikt. Ut fra registrerte forhold og våtrommets alder/utførelse må det påregnes utbedringer. Løse komponenter og fliser bør sikres/utbedres.
Fuktmåling ved hulltaking er foretatt i gang, uten å påvise unormale forhold. Det ble ikke registrert målbar fuktkvote over instrumentets nedre målegrense på 8 %.

KJØKKEN
Kjøkken › 1. Etasje › Kjøkken
Kjøkkeninnredningen har glatte fronter av finer og benkeplate i laminat. Det er kjøl/fryseskap og komfyr.
Komfyrvakt montert 2024, Hatteland elektriske.
Generell info:
Avløpsrør under kjøkkenvask bør etter strammes med jevne mellomrom, dette fordi disse over tid glir fra hverandre ved bruk av varmt og kaldt vann, og kan forårsake fuktskade i skap og eventuelt nærliggende gulv.

Anbefaler montering av waterguard.
Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Kjøkken › 2. Etasje › Stue/kjøkken/gang
Kjøkkenet har kjøkkeninnredning med profilerte fronter og benkeplate i laminat.
Hvitevarer og annet utstyr består av kjøleskap og platetopp.

Generell info:
Avløpsrør under kjøkkenvask bør etter strammes med jevne mellomrom, dette fordi disse over tid glir fra hverandre ved bruk av varmt og kaldt vann, og kan forårsake fuktskade i skap og eventuelt nærliggende gulv.
Anbefaler montering av komfyrvakt og waterguard.
Avtrekkvifte via pipeløp.

SPESIALROM
Toalett
Flis på gulv, flis/tapet på vegg.
Utstyr: Toalett, servant.
Naturlig ventilasjon.
Utstyr:Toalett, servant
Naturlig avtrekk.
Merknad:
-Skadet ventildeksel

TEKNISKE INSTALLASJONER
Vannledninger består av kobberør med loddede/klemte skjøter samt glødde kobberør med plasthylse fra 1964/1975.
Kontrollen er avgrenset til innvendig i boligen, og kontrollen stopper ved vegg gjennomføringer

Ledningsnett
Normal levetid for vannledninger av kobber er 25 til 75 år.
Normal levetid for lodding er 25 til 75 år.
Stoppekran er av eldre dato. Funksjon er ikke kontrollert ved betjening, da manøvrering av eldre stoppekraner kan medføre risiko for lekkasje eller funksjonssvikt.

Det er støpejernsrør fra før 1990, og PP plastrør (innvendig, svarte eller hvite rør)
Kontrollen er avgrenset til innvendig i boligen, og kontrollen stopper ved sluket/etasjeskille.
Ledningsnett
Normal levetid for avløpsledninger av plast er 25 til 75 år.
Normal levetid på avløpsledninger av støpejern er 30 til 40 år.

Boligen har naturlig ventilasjon med tilluft via ventiler i yttervegger/vinduer. Kjøkken har mekanisk avtrekk av varierende alder. Ventilasjonsprinsippet er normalt for boliger fra denne perioden.

Det er en ca. 200 liters varmtvannstank, 2017.
Normal levetid for v.v beredere elektrisk er 15 til 25 år.
Normal levetid for blande ventil for beredere er 10 til 25 år.

Det har vært el-tilsyn siste 5 år, men sjekkpunktene er likevel gjennomgått. Det elektriske anlegget ble montert før 1.1.1999 og

Svaneveien 27, 4049 HAFRSFJORD
Gnr 41 - Bnr 147
1103 STAVANGER

Duo Takst AS
Vesthagen 4
4344 BRYNE

Beskrivelse av eiendommen

det er ikke gjort endringer etter dette.
Anlegget er opplyst installert i 1975.
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. 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.

Branntilsyn utført den 10.04.2026, dokumentasjon fremvist.

TOMTEFORHOLD
Byggegrunn er ukjent. Grunnforholdene er ikke vurdert ved befaringen.
Eiers kontaktperson opplyser at det ble etablert ny drenering og lagt drenerende masser rundt boligen i 2020.
Det anbefales å konferere med eiers kontaktperson for nærmere informasjon om arbeidene.

Generell info:
Terrenget må ha fall fra grunnmuren for å sikre god avrenning av overflatevann. Eventuelt må det utføres drenerende tiltak i terrenget for å lede overflatevann vekk fra boligen.

Grunnmuren er i betongstein, og bygget er fundamentert på støpt plate.

Forstøtningsmur utført i betongblokker og lødd naturstein.
Det er registrert noe retningsavvik i natursteinsmur, uten synlige tegn til vesentlige skader.
I mur av betongblokker er det stedvis registrert riss/sprekker og avskalling i overflater.
Terrenget omkring boligen er opparbeidet med plattinger og gangarealer bestående av skifer og naturstein.

Arealer

Forutsetninger og vedlegg

Lovlighet

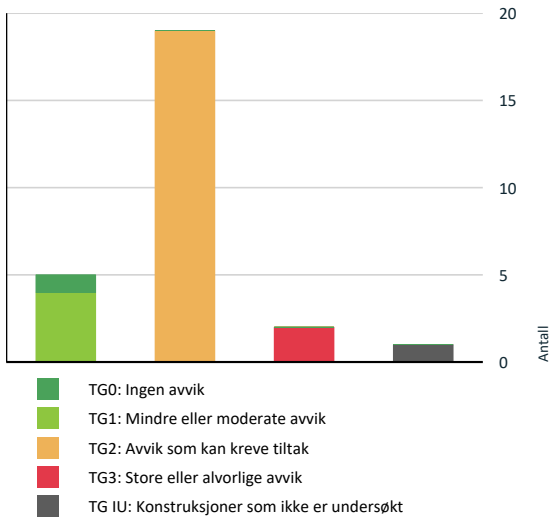
Enebolig
• Det foreligger ikke tegninger
Garasje
• Det foreligger ikke tegninger

Svaneveien 27, 4049 HAFRSFJORD
Gnr 41 - Bnr 147
1103 STAVANGER

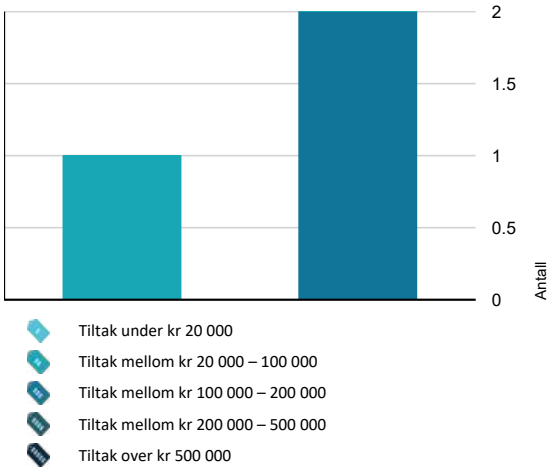
Duo Takst AS
Vesthagen 4
4344 BRYNE

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Oppdragsnr.: 13152-1394

Befaringsdato: 14.08.2026

Side: 8 av 30

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- Innvendig > Andre innvendige forhold** [Gå til side](#)
- Overflater av varierende alder. Det er stedvis registrert spenninger/knirk, vannmerker og falming i parkett.
- I entré er det registrert større knirk og nedbøying i oppforet/flytende gulv samt bom/hulrom under enkelte fliser. Bom/hulrom i enkel gulvfliser på kjøkken.
- Det er stedvis registrert sprekker i veggplater, hovedsakelig over døråpninger.
- I himling i tilbygg er det visuelt registrert noe retningsavvik i Tak-ess-plater.
- Det er ikke foretatt nivellering eller nærmere undersøkelser av gulvkonstruksjonen.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

- Våtrom > 2. Etasje > Bad > Generell** [Gå til side](#)
- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

TG 4 KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner** [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Utvendig > Taktekking** [Gå til side](#)
- Det er stedvis registrert manglende fugletetting under takstein ved takfot. Det er observert fuglereir og fugleaktivitet.

- Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak** [Gå til side](#)
- Det er registrert riss/sprekker og stedvis avskalling i pusset skorstein over tak. På kaldt loft er det registrert renninger/vannmerker i undertak/sutak ved pipeløpet. Det ble ikke registrert utslag på fukt ved overflatemåling på befaringsdagen.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket.
- Takvinkel og type taktekking tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere

Svaneveien 27, 4049 HAFRSFJORD
Gnr 41 - Bnr 147
1103 STAVANGER

Duo Takst AS
Vesthagen 4
4344 BRYNE

Sammendrag av boligens tilstand

- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** [Gå til side](#)
- Det er påvist fuktskjolder i sutaksplater tilbygg.
- Det er stedvis begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen. Klemte lufteskuffer på kaldt loft, manglend luftespalter i deler av takutstikk.
- Det er mangelfull kondensisolering av rør og ventilasjonskanaler eller andre varmeavgivende installasjoner.
- Loftluke er uisolert og mangler pakninger
- Det er registrert noe misfarging i himling i stue. Mot kaldt loft er det ikke registrert dampspærre/diffusjonssperre, og isolasjonen består av et begrenset lag glassvatt.

- Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon** [Gå til side](#)
- Det er påvist spredte råteskader i den stående bordkledningen.
- Det er stedvis liten lufting i nedre kant av kledning mot yttervegg i betingstein.
- Det er påvist manglende gnagesikring (musetetting)
- Det er registrert korrosjon på utvendige ventildeksler.
- Netting/insektsnett er stedvis skadet eller mangler. På kaldt loft er det registrert spor etter tidligere reir.
- Utvendig trekledning er av varierende alder og har normal alders- og værslitasje. Det er registrert enkelte tørkesprekker og stedvis begynnende nedbrytning i treverket. Det er også registrert spredte råteskader, hovedsakelig på værutsatte deler av kledningen.

- Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys** [Gå til side](#)
- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne og lukke.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Vinduer har usikker fremtidig funksjon: Isolerglassruter eldre enn 35 år.

- Utvendig > Ytterdører** [Gå til side](#)
- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm.
- Enkelte dører henger og tar i terskel/karm. Enkelte innadslående ytterdører har utettheter og trekk.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte glass
- Ytterdører er av varierende alder. Det er registrert noe slitasje og nedbrytning i overflater på teakdører samt korrosjon på enkelte hengsler/beslag.
- Rekkverk i stål ved fransk balkong på tilbygg har lavere høyde enn dagens referansenivå. Det er videre registrert større åpninger mellom spilene enn dagens referansenivå, samt korrosjon på rekkverk og innfestninger.

Oppdragsnr.: 13152-1394

Befaringsdato: 14.08.2026

Side: 9 av 30

- Innvendig > Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen** [Gå til side](#)
- Det er registrert bom/hulrom under enkelte fliser foran ildsted i 1. etasje.

- Innvendig > Skadedyr og fuktkrevende insekter** [Gå til side](#)
- I himling i bod/teknisk rom i 1. etasje ble det observert mørke spor/avsetninger på treverk.
- Sporene kan minne om rester etter ekskrementer, men dette kunne ikke fastslås ved visuell kontroll.
- Det er påvist inntreksveier for gnagere.

- Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger** [Gå til side](#)
- Hovedstoppekran er ikke merket.
- Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Vannrør er fra byggeåret, og har nådd en alder som tilsier at skader / lekkasjer kan oppstå. Det registreres irr på kobberrør ved varmtvannsbereder. Dette indikerer fuktpåkjenning og kan på sikt medføre behov for tiltak dersom utviklingen vedvarer.
- Det er stedvis registrert irr/korrosjon på rørforbindelser under servanter/vaskekummer i boligen.
- Det er stedvis registrert irr/korrosjon på vannrør og koblinger ved servanter, toalett, bidé og øvrig sanitærutstyr.

- Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør** [Gå til side](#)
- Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.
- Støpejernsrør før 1990 er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

- Tekniske installasjoner > Ventilasjon** [Gå til side](#)
- Boligen har naturlig ventilasjon via ventiler i tak/vegg og vinduer, noe som var normalt ved oppføringsstidspunktet. Det er registrert stedvis innvendig kondensering på vinduer og dører, samt manglende tilluftspalter ved dører medfører at ventilasjonen i boenheten ikke fungerer tilfredsstillende.

- Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank** [Gå til side](#)
- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.

Svaneveien 27, 4049 HAFRSFJORD
Gnr 41 - Bnr 147
1103 STAVANGER

Duo Takst AS
Vesthagen 4
4344 BRYNE

Sammendrag av boligens tilstand

	Tomteforhold > Fuksikring og drenering Synlig grunnmurplast er ikke avsluttet med klemlist. Dette kan føre til at overflatevann/regn kan komme mellom mur og grunnmurplast og føre til fukt i nedre del av vegg. Gå til side
	Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter Yttervegg er oppført i betongstein, utvendig pusset og innvendig påforet med isolert trekonstruksjon, plastfolie og platekledning. Ved hulltaking i yttervegg i stue mot sørvest er det påvist forhøyede fuktverdier i treverk i den påforede konstruksjonen. Det er registrert riss/sprekker samt stedvis avskalling i utvendig puss/maling. Det er også registrert skråriss i murverket under enkelte vinduer/utsparinger, hvor rissdannelsen følger fugene mellom betongsteinene i et trinnvis/skrått forløp. Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000 Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning Kjøkkeninnredning fra byggeåret (1969). Innredningen har stedvis noe bruksslitasje og aldersrelatert slitasje, men fremstår generelt i god stand sett i forhold til alder. Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Avtrekk Det er registrert løst feste i bryterpanel, og bryter har mangelfull funksjon ved betjening. Toalettrom > 1. Etasje > Toalettrom > Sanitærutstyr Det er registrert treg oppfylling av vann i sisternen. Toalettet renner etter spyling. Forholdene kan skyldes slitasje og/eller avleiringer i innløps-/utløpsventil. Det er registrert drypplekkasje ved enden av utløpstuten/perlatoren på blande batteri til servant ved bruk. Toalettrom > 1. Etasje > Toalettrom > Avtrekk/ventilasjon Det er naturlig ventilering fra toalettrom ut ifra forskriftkrav. Kjøkken > 2. Etasje > Stue/kjøkken/gang > Overflater og innredning Gå til side

Kjøkkeninnredning fra byggeåret (1978). Innredningen har stedvis noe bruksslitasje, svelling og aldersrelatert slitasje, men fremstår generelt i god stand sett i forhold til alder.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

-
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket.
- [Gå til side](#)
-
- Takvinkel og type taktekkning tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere
-
-
- Rekkverk i stål ved fransk balkong på tilbygg har lavere høyde enn dagens referansenivå. Det er videre registrert større åpninger mellom spilene enn dagens referansenivå, samt korrosjon på rekkverk og innfestninger.
-
-
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
-
-
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
-
-
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
-
-
- Rekkverkhøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.
-
-
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
-
-
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.
-
-
- Det er tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr.
-
-
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
-
-
- Bolig har eldre brannslukningsapparat.

Svaneveien 27, 4049 HAFRSFJORD
Gnr 41 - Bnr 147
1103 STAVANGER

Duo Takst AS
Vesthagen 4
4344 BRYNE

Tilstandsrapport

ENEBOLOG



Byggeår
1964

Anvendelse
Helårsbolig

Kommentar

Opplyst av eiers representant.

Tilbygg / modernisering

1975	Tilbygg	Tilbygg 2. etasje sør/øst
------	---------	---------------------------

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er dekket med teglstein og besiktiget fra bakkenivå.

Normal tid før omlegging av tegltakstein er 30 - 60 år.

Normal tid før utskifting av tegltakstein er 10 - 40 år.

Siden taket (takkonstruksjon, taktekkning og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige.

Årstall: 2018

Kilde: Andre opplysninger: Opplyst av utførende/Byggmester Bob as

Vurdering av avvik:

- Det er stedvis registrert manglende fugletetting under takstein ved takfot. Det er observert fuglereir og fugleaktivitet.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å komplettere fugletetting der denne mangler, samtidig som nødvendig lufting ivaretas.

Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Takrenner og nedløp er av plastbelagt metall, opplyst skiftet i 2018.

Nedløp, beslag og skorstein over tak er besiktiget fra bakkenivå. På grunn av begrenset innsyn har det ikke vært mulig å kontrollere alle detaljer, og skjulte eller mindre synlige avvik kan derfor ikke utelukkes.

Årstall: 2018

Kilde: Andre opplysninger: Garantibevis

Vurdering av avvik:

- Det er registrert riss/sprekker og stedvis avskalling i pusset skorstein over tak. På kaldt loft er det registrert renninger/vannmerker i undertak/sutak ved pipeløpet. Det ble ikke registrert utslag på fukt ved overflatemåling på befaringsdagen.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Takvinkel og type taktekkning tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere

Konsekvens/tiltak

Svaneveien 27, 4049 HAFRSFJORD
Gnr 41 - Bnr 147
1103 STAVANGER

Duo Takst AS
Vesthagen 4
4344 BRYNE

Tilstandsrapport

- Riss og avskalling i puss kan gi økt fuktbelastning på skorsteinen. Renninger/vannmerker ved pipeløpet kan indikere tidligere eller periodevis fuktinntrenging. Selv om det ikke ble registrert fukt ved befaringen, anbefales nærmere kontroll av skorstein, beslag og tetting rundt gjennomføringen. Lokale utbedringer må påregnes.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Beskrivelse

Taket er et saltak med W-takstoler i tre. Undertaket er av rupanel og sutakplater. Det er kaldtloft. Bolig opplyst tilbygget i 1975.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder i sutakplater tilbygg.
- Det er stedvis begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen. Klemte lufteskuffer på kaldt loft, manglend luftespalter i deler av takutstikk.
- Det er mangelfull kondensisolering av rør og ventilasjonskanaler eller andre varmeavgivende installasjoner.
- Loftluke er uisolert og mangler pakninger
- Det er registrert noe misfarging i himling i stue. Mot kaldt loft er det ikke registrert dampsperre/diffusjonssperre, og isolasjonen består av et begrenset lag glassvatt.

Konsekvens/tiltak

- Årsak til fukt bør avdekkes. Deretter bør skaden utbedres, og skadet konstruksjon reparere eller skifte ut.
- Årsak til fukt bør avdekkes. Deretter bør skaden utbedres.
- Dårlig ventilering kan føre til opphopning av fukt, med risiko for kondens, mugg- og råteskader i konstruksjonen.
- Mangelfull kondensisolering kan føre til kondensdannelse og fuktpåvirkning på takkonstruksjon/loft, med risiko for mugg-, råte- og fuktskader på omkringliggende konstruksjoner.
- Det anbefales å etterisolere rør, ventilasjonskanaler og andre aktuelle installasjoner for å redusere kondensdannelse og fuktbelastning.
- Uisolert loftluke uten pakninger kan føre til varmetap, luftlekkasjer og økt risiko for kondens og fuktproblemer.
- Manglende dampsperre og begrenset isolasjonstykkelse kan medføre økt risiko for varmetap og kondens/fuktbelastning mot kaldt loft. Det kan ikke fastslås om registrert misfarging i himlingen har sammenheng med dette. Forholdet anbefales undersøkt nærmere.
- Det er registrert en bikube på kaldt loft i tilbygget.
- Det anbefales at denne fjernes og at mulig adkomstvei for bier kontrolleres og tettes.
- Det er stedvis registrert mindre lokale mangler i isolasjonen i bjelkelaget mot kaldt loft i eldre del. Det er ikke registrert dampsperre mot kaldt loft.
- Lokale mangler i isolasjonen kan medføre økt varmetap og kalde partier i konstruksjonen. I kombinasjon med manglende dampsperre kan dette øke risikoen for kondens og fuktbelastning. Det anbefales å komplette isolasjonen der denne mangler.

Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Ytterveggene er utført som bindingsverkskonstruksjon fra byggeår med stående bordkledning. Opplysnigns gitt av eiers kontaktperson:
Kledning hovedsaklig fra byggeåret, og ved tilbygg
-Kledning sørside skiftet i 2020. Ellers er kledning stedvis skiftet.
-Kledning malt i 2020.

Normal tid før beising av trekledning eller laft, beiset er 2 - 6 år.
Normal tid før dekkbeising av trekledning eller laft, dekkbeiset er 4 - 8 år.
Normal tid før maling av trekledning eller laft, malt er 6 - 12 år.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist spredte råteskader i den stående bordkledningen.
- Det er stedvis liten lufting i nedre kant av kledning mot yttervegg i betingstein.
- Det er påvist manglende gnagesikring (musetetting)
- Det er registrert korrosjon på utvendige ventildeksler. Netting/insektsnett er stedvis skadet eller mangler. På kaldt loft er det registrert spor etter tidligere reir.
- Utvendig trekledning er av varierende alder og har normal alders- og værslitasje. Det er registrert enkelte tørkesprekker og stedvis begynnende nedbrytning i treverket. Det er også registrert spredte råteskader, hovedsakelig på værutsatte deler av kledningen.

Oppdragsnr.: 13152-1394

Befaringsdato: 14.08.2026

Side: 12 av 30

Svaneveien 27, 4049 HAFRSFJORD
Gnr 41 - Bnr 147
1103 STAVANGER

Duo Takst AS
Vesthagen 4
4344 BRYNE

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Råteskader i bordkledningen kan fortsette å utvikle seg både i tilliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak.
- Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.
- Det anbefales å etablere tilstrekkelig lufting i nedre kant av kledningen for å sikre uttørrking og redusere fuktbelastning.
- Manglende gnagesikring kan føre til at skadedyr kommer inn i konstruksjonen, med risiko for skader og hygieniske problemer.
- Det anbefales å etablere gnagesikring for å hindre tilgang for skadedyr.
- Skadet eller manglende netting kan gi adgang for fugler, insekter og mindre skadedyr til konstruksjonen. Ventildeksler og netting bør utbedres/skiftes slik at åpninger sikres mot inntrenging, uten at nødvendig ventilasjon hindres.
- Kledningen har behov for vedlikehold og lokale utbedringer. Råteskadede bord/deler må påregnes skiftet. Overflatebehandling og nødvendig vedlikehold anbefales for å begrense videre fuktpåvirkning og nedbrytning.

Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Hovedsakelig skiftet ved tilbygg i 1975.
Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år.
Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.

Det ble ikke registrert punkterte glass på befaringsdagen, forbehold om dette da synligheten av disse vil kunne variere med temperatur og lysforhold.

Årstall: 1975 Kilde: Kontaktperson

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne og lukke.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Vinduer har usikker fremtidig funksjon: Isolerglassruter eldre enn 35 år.

Konsekvens/tiltak

- Vanskelig betjening kan tyde på slitasje eller skjevheter, og kan føre til redusert funksjon og tetthet.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.
- Innvendig kondensering kan føre til fuktskader på vinduer og tilstøtende konstruksjon, samt indikere dårlig inneklima eller ventilasjon.
- Det anbefales å forbedre ventilasjon og inneklima, samt kontrollere vinduenes isolasjonsevne.
- Eldre isolerglass har økt risiko for punktering og redusert isolasjonsevne, med fare for varmetap og kondensproblemer.
- Det anbefales å planlegge utskifting av vinduene for å sikre tilfredsstillende funksjon og energieffektivitet.

Ytterdører

Beskrivelse

Ytterdørene er i treverk, med teak hovedytterdør og 2-lags glass, varierende alder.
Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.
Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm.
- Enkelte dører henger og tar i terskel/karm. Enkelte innadslående ytterdører har utettheter og trekk.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte glass
- Ytterdører er av varierende alder. Det er registrert noe slitasje og nedbrytning i overflater på teakdører samt korrosjon på enkelte hengsler/beslag.
- Rekkverk i stål ved fransk balkong på tilbygg har lavere høyde enn dagens referansenivå. Det er videre registrert større åpninger mellom spilene enn dagens referansenivå, samt korrosjon på rekkverk og innfestninger.

Konsekvens/tiltak

- Utetthet mellom dørblad og karm kan føre til trekk, varmetap og risiko for fuktinntrenging.
- Det anbefales å justere, tette eller utbedre døren for å sikre god tetthet og funksjon.

Oppdragsnr.: 13152-1394

Befaringsdato: 14.08.2026

Side: 13 av 30

Svaneveien 27, 4049 HAFRSFJORD
Gnr 41 - Bnr 147
1103 STAVANGER

Duo Takst AS
Vesthagen 4
4344 BRYNE

Tilstandsrapport

- Vanskelig betjening kan tyde på slitasje eller skjevheter, og kan føre til redusert funksjon og tetthet.
- Dørene har behov for justering og vedlikehold. Utettheter kan medføre trekk og økt varmetap. Justering av dørblad/beslag og tetting må påregnes.
- Kondensering på enkelte glass har medført fuktskader i treverk som kan medføre utskiftningsbehov av enkelte dører.
- Forholdene vurderes i hovedsak som alders- og værrelatert slitasje. Vedlikehold av overflater og hengsler/beslag må påregnes for å begrense videre nedbrytning og korrosjon.»
- Avvik i rekkverkshøyde og åpninger mellom spiler medfører redusert personsikkerhet sammenlignet med dagens referansenivå. Korrosjon på rekkverk og innfestninger kan medføre redusert styrke og stabilitet. Det anbefales utbedring av rekkverket slik at tilfredsstillende personsikkerhet ivaretas.

Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Det er etablert en balkong i trevirke.
Noe vær- og bruks slitasje på terrassebord og rekkverk. Noe vedlikeholdsbehov, ingen umiddelbare tiltak.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å utbedre rekkverket slik at høyden tilfredsstillr gjeldende krav, for å sikre trygg bruk.

INNVEDIG

Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskiller er utført med trebjelkelag.
Det er ikke foretatt nivelleringer.

Radon

Beskrivelse

Det foreligger ikke opplysninger om utførte radonmålinger eller eventuelle radonreduserende tiltak.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for innelima og beboernes helse.

Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Det er mursteinspipe.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert bom/hulrom under enkelte fliser foran ildsted i 1. etasje.

Konsekvens/tiltak

- Bom/hulrom kan medføre økt risiko for at fliser løsner eller sprekker ved belastning. Lokal utbedring må påregnes ved videre utvikling.

Innvendige trapper

Beskrivelse

Innvendig trapp er en lakkert tretrapp, opplyst montert i 1975.

Oppdragsnr.: 13152-1394

Befaringsdato: 14.08.2026

Side: 14 av 30

Svaneveien 27, 4049 HAFRSFJORD
Gnr 41 - Bnr 147
1103 STAVANGER

Duo Takst AS
Vesthagen 4
4344 BRYNE

Tilstandsrapport

Stedvis noe spenninger i trinn, normal brukslitasje i overflater.
Lavere høyde i nedre del av trapp, dagens krav til fri høyde i trappeløp er 2 meter.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

Konsekvens/tiltak

- For store åpninger i rekkverket kan medføre økt risiko for fall og personskader, særlig for barn.
- Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.
- Åpninger mellom trinn i trappen kan påvirke sikker bruk, særlig for barn. Forholdet kan medføre økt risiko for fall og personskade ved ferdsl i trappen.
- Manglende håndløper kan redusere muligheten for støtte ved ferdsl i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.

Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører er finerdører.
Stedvis noe brukslitasje i overflater og låskasser, påregnelig normalt ift. alder.

Skadedyr og fuktkrevende insekter

Vurdering av avvik:

- I himling i bod/teknisk rom i 1. etasje ble det observert mørke spor/avsetninger på treverk. Sporene kan minne om rester etter ekskrementer, men dette kunne ikke fastslås ved visuell kontroll.
- Det er påvist inntreksveier for gnagere.

Konsekvens/tiltak

- Årsak og opprinnelse er ukjent. Det anbefales nærmere kontroll for å avklare forholdet
- Det anbefales å tette åpninger og etablere gnagesikring for å hindre tilgang.

Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Gulvet er belagt med parkett, flis og teppe.
Veggoverflater med tapet, finerplater, panel.
Himling med tak-ess plater og behandlet panel.

Vurdering av avvik:

- Overflater av varierende alder. Det er stedvis registrert spenninger/knirk, vannmerker og falming i parkett.
- I entré er det registrert større knirk og nedbøyning i oppforet/flytende gulv samt bom/hulrom under enkelte fliser. Bom/hulrom i enkel gulvfliser på kjøkken.
- Det er stedvis registrert sprekker i veggplater, hovedsakelig over døråpninger.
- I himling i tilbygg er det visuelt registrert noe retningsavvik i Tak-ess-plater.
- Det er ikke foretatt nivellering eller nærmere undersøkelser av gulvkonstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Sett i forhold til alder, slitasje og registrerte avvik må det påregnes oppgradering av gulvoverflater. På grunn av større knirk og nedbøyning i entré må det påregnes nærmere undersøkelser av gulvkonstruksjonen og tiltak for å utbedre forholdet.
- Omfang og utbedringsmetode kan ikke fastslås uten ytterligere undersøkelser.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Oppdragsnr.: 13152-1394

Befaringsdato: 14.08.2026

Side: 15 av 30

Svaneveien 27, 4049 HAFRSFJORD
Gnr 41 - Bnr 147
1103 STAVANGER

Duo Takst AS
Vesthagen 4
4344 BRYNE

Tilstandsrapport

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

1 TO 3 Generell

Beskrivelse

Våtrommet er oppført etter byggeforskrifter fra før 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelse eller senere oppgraderinger.

Våtrom opplyst oppført i 1978.
Flis på gulv og vegg.
Utstyr: Dusjnise, søyleservant, toalett, og bide.
Naturlig avtrekk.
Stråleovn.
Ca 9 mm fall fra topp sluk i dusjnisen til topp gulv ved dør.
Ca 0 mm fall fra topp hjelpesluk til topp gulv ved dør.
-Toalett skiftet 2026.
-Fuktmåling ved hulltaking er foretatt i gang, uten å påvise unormale forhold.

Det er lokalt fall mot sluk i dusjonen. Ved spyling ble det registrert noe vannansamling på gulvet. Fallforhold på gulv utenfor dusjonen er mindre enn referansenivået.

Det er synlig membran i sluk i dusjonen. Utførelsen fremstår som nyere enn øvrige deler av våtrommet og kan være etablert i forbindelse med senere montering/oppgradering av dusjonen. Det er ikke synlig membran i hjelpesluk eller oppbrett av membran ved dørterskel. Utførelse og tettesjikt på øvrige deler av gulvet er ikke dokumentert og kunne ikke fastslås ved visuell kontroll.

Det er videre registrert:
-Løst dusjoppheng i dusjonen.
-Toalett montert med liten avstand til tilstøtende bygningsdeler.
-Vindu plassert i våtsone. Det er registrert tegn til kondenspåvirkning og avskalling i malte overflater ved vinduet.
-Ventilasjon via ventiler i vindu og yttervegg. Det er ikke etablert tilluftsspalte/ventil i dør.
-Svimerker/misfarging i himling over stråleovn.
-Stedvise riss i fuger samt bom/løse fliser på gulv og vegger.
-Oppbygning og stivhet i underlaget bak veggflisene er ukjent.

Konsekvens/tiltak:
Registrerte fallforhold, vannansamling og manglende dokumentasjon/synlighet av tettesjikt medfører usikkerhet knyttet til våtrommets fuktsikkerhet. Opplysning om tidligere vannlekkasje via døråpning viser at vann tidligere har kommet utenfor våtrommet.

Riss i fuger og bom/løse fliser indikerer redusert vedheft og/eller bevegelser i underlaget. Årsaken kan ikke fastslås uten nærmere undersøkelser.

Vindu i våtsone og registrert kondenspåvirkning/avskalling gir økt risiko for fuktbelastning på omkringliggende konstruksjoner. Ventilasjonsforholdene bør også forbedres for å sikre tilfredsstillende luftutskifting og tilluft.

Det anbefales nærmere undersøkelser av våtrommets oppbygning og tettesjikt. Ut fra registrerte forhold og våtrommets alder/utførelse må det påregnes utbedringer. Løse komponenter og fliser bør sikres/utbedres.

Årstall: 1978 Kilde: Kontaktperson

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

2. ETASJE > BAD

1 TO 6 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er foretatt i gang, uten å påvise unormale forhold. Det ble ikke registrert målbar fuktvote over instrumentets nedre målegrense på 8 %.

Oppdragsnr.: 13152-1394

Befaringsdato: 14.08.2026

Side: 16 av 30

Svaneveien 27, 4049 HAFRSFJORD
Gnr 41 - Bnr 147
1103 STAVANGER

Duo Takst AS
Vesthagen 4
4344 BRYNE

Tilstandsrapport

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

1 TO 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredningen har glatte fronter av finer og benkeplate i laminat. Det er kjøl/fryseskap og komfyr. Komfyrvakt montert 2024, Hatteland elektriske.
Merknad:
-Platetoppen er utkoblet av elektriker.
Generell info:
Avløpsrør under kjøkkenvask bør etter strammes med jevne mellomrom, dette fordi disse over tid glir fra hverandre ved bruk av varmt og kaldt vann, og kan forårsake fuktskade i skap og eventuelt nærliggende gulv.
Anbefaler montering av waterguard.

Årstall: 1969 Kilde: Kontaktperson

Vurdering av avvik:

- Kjøkkeninnredning fra byggeåret (1969). Innredningen har stedvis noe bruksslitasje og aldersrelatert slitasje, men fremstår generelt i god stand sett i forhold til alder.

Konsekvens/tiltak

- Innredningen har passert forventet levetid, og det må påregnes økt risiko for slitasje, funksjonssvikt og behov for vedlikehold eller utskifting. Løpende vedlikehold anbefales, og utskifting bør påregnes ved behov eller i forbindelse med fremtidig oppgradering.

1. ETASJE > KJØKKEN

1 TO 2 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 1969 Kilde: Kontaktperson

Vurdering av avvik:

- Det er registrert løst feste i bryterpanel, og bryter har mangelfull funksjon ved betjening.

Konsekvens/tiltak

- På grunn av alder, slitasje og registrert funksjonsavvik må reparasjon eller utskifting av kjøkkenventilator påregnes.

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN/GANG

1 TO 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkeninnredning med profilerte fronter og benkeplate i laminat. Hvitevarer og annet utstyr består av kjøleskap og platetopp.
Generell info:
Avløpsrør under kjøkkenvask bør etter strammes med jevne mellomrom, dette fordi disse over tid glir fra hverandre ved bruk av varmt og kaldt vann, og kan forårsake fuktskade i skap og eventuelt nærliggende gulv.
Anbefaler montering av komfyrvakt og waterguard.

Årstall: 1978 Kilde: Kontaktperson

Vurdering av avvik:

- Kjøkkeninnredning fra byggeåret (1978). Innredningen har stedvis noe bruksslitasje, svelling og aldersrelatert slitasje, men fremstår generelt i god stand sett i forhold til alder.

Konsekvens/tiltak

Oppdragsnr.: 13152-1394

Befaringsdato: 14.08.2026

Side: 17 av 30

Svaneveien 27, 4049 HAFRSFJORD
Gnr 41 - Bnr 147
1103 STAVANGER

Duo Takst AS
Vesthagen 4
4344 BRYNE

Tilstandsrapport

• Innredningen har passert forventet levetid, og det må påregnes økt risiko for slitasje, funksjonssvikt og behov for vedlikehold eller utskifting. Løpende vedlikehold anbefales, og utskifting bør påregnes ved behov eller i forbindelse med fremtidig oppgradering.

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN/GANG

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Avtrekkvifte via pipeløp.

Årstall: 1978 Kilde: Kontaktperson

TOALETTROM

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalett
Flis på gulv, flis/tapet på vegg.
Utstyr: Toalett, servant.
Naturlig ventilasjon.

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Sanitærutstyr

Beskrivelse

Utstyr:Toalett, servant

Vurdering av avvik:

- Det er registrert treg oppfylling av vann i sisternen. Toalettet renner etter spyling. Forholdene kan skyldes slitasje og/eller avleiringer i innløps-/utløpsventil.
- Det er registrert drypplekkasje ved enden av utløpstuten/perlatoren på blandedbatteri til servant ved bruk.

Konsekvens/tiltak

- Forholdet medfører unødvendig vannforbruk og redusert funksjon. Rengjøring/justering av ventiler bør forsøkes. Utskifting av aktuelle komponenter må påregnes dersom tilfredsstillende funksjon ikke oppnås.
- Forholdet bør utbedres for å hindre videre lekkasje og unødvendig vannbelastning.

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Avtrekk/ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig avtrekk.
Merknad:
-Skadet ventildeksel

Vurdering av avvik:

- Det er naturlig ventilering fra toalettrom ut ifra forskriftkrav.

Konsekvens/tiltak

- Naturlig ventilering gir begrenset luftutskifting, med risiko for opphopning av fukt og dårlig inneklima.
- Det anbefales å vurdere forbedret ventilasjon, for eksempel mekanisk avtrekk, for bedre luftutskifting.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Oppdragsnr.: 13152-1394

Befaringsdato: 14.08.2026

Side: 18 av 30

Svaneveien 27, 4049 HAFRSFJORD
Gnr 41 - Bnr 147
1103 STAVANGER

Duo Takst AS
Vesthagen 4
4344 BRYNE

Tilstandsrapport

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Vannledninger består av kobberør med loddede/klemte skjøter samt glødde kobberør med plasthylse fra 1964/1975.

Kontrollen er avgrenset til innvendig i boligen, og kontrollen stopper ved vegg gjennomføringer

Ledningsnett

Normal levetid for vannledninger av kobber er 25 til 75 år.
Normal levetid for loddning er 25 til 75 år.

Stoppekran er av eldre dato. Funksjon er ikke kontrollert ved betjening, da manøvrering av eldre stoppekraner kan medføre risiko for lekkasje eller funksjonssvikt.

Årstall: 1964 Kilde: Kontaktperson

Vurdering av avvik:

- Hovedstoppekran er ikke merket.
- Kobberør med loddede, klemte eller andre type skjøter eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Vannrør er fra byggeåret, og har nådd en alder som tilsier at skader / lekkasjer kan oppstå. Det registreres irr på kobberør ved varmtvannsbereder. Dette indikerer fuktpåkjenning og kan på sikt medføre behov for tiltak dersom utviklingen vedvarer.
- Det er stedvis registrert irr/korrosjon på rørforbindelser under servanter/vaskekummer i boligen.
- Det er stedvis registrert irr/korrosjon på vannrør og koblinger ved servanter, toalett, bidé og øvrig sanitærutstyr.

Konsekvens/tiltak

- Manglende merking, tilgjengelighet eller funksjon kan føre til forsinket avstenging av vann ved lekkasje, med økt risiko for vannskader.
- Det anbefales å følge med på tilstanden. Det kan bli behov for utskifting av rørsystemet for å sikre videre funksjon og redusere risiko for skader.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskifting av rør.
- Eldre røropplegg gir økt risiko for redusert funksjon og lekkasjer med økende alder. Tilstanden bør følges opp, og utskifting må påregnes ved svikt eller i forbindelse med fremtidig oppgradering.
- Irr/korrosjon kan over tid medføre svekkelse av rør og forbindelser, med økt risiko for lekkasje. Forholdet bør holdes under observasjon, og utskifting/utbedring må påregnes ved videre utvikling eller tegn til lekkasje.
- Irr/korrosjon kan indikere tidligere eller pågående lekkasjepåvirkning og kan over tid medføre svekkelse av rør og koblinger. Det anbefales kontroll av aktuelle rør og koblinger, med utbedring ved behov.

TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Det er støpejernsrør fra før 1990, og PP plastrør (innvendig, svarte eller hvite rør)
Kontrollen er avgrenset til innvendig i boligen, og kontrollen stopper ved sluket/etasjeskille.

Ledningsnett

Normal levetid for avløpsledninger av plast er 25 til 75 år.
Normal levetid på avløpsledninger av støpejern er 30 til 40 år.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.
- Støpejernsrør før 1990 er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å etablere tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget for å sikre god funksjon og redusere luktproblemer.
- Skal avviket lukkes må løsning på lufting av kloakk dokumenteres/fremvises.
- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskifting av rør.
- Innvendige avløpsrør av typen soil må påregnes utskiftet på sikt, da det innvendige tverrsnittet reduseres over tid som følge av rust og til tettinger.

Oppdragsnr.: 13152-1394

Befaringsdato: 14.08.2026

Side: 19 av 30

Svaneveien 27, 4049 HAFRSFJORD
Gnr 41 - Bnr 147
1103 STAVANGER

Duo Takst AS
Vesthagen 4
4344 BRYNE

Tilstandsrapport

TO 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon med tilluft via ventiler i yttervegger/vinduer. Kjøkken har mekanisk avtrekk av varierende alder. Ventilasjonsprinsippet er normalt for boliger fra denne perioden.

Vurdering av avvik:

- Boligen har naturlig ventilasjon via ventiler i tak/vegg og vinduer, noe som var normalt ved oppføringstidspunktet. Det er registrert stedvis innvendig kondensering på vinduer og dører, samt manglende tilluftspalter ved dører medfører at ventilasjonen i boenheten ikke fungerer tilfredsstillende.

Konsekvens/tiltak

- Mangelfull ventilasjon kan gi redusert luftkvalitet, økt fuktbelastning og risiko for kondens og mugg. Det anbefales oppgradering av ventilasjons løsning tilpasset dagens bruk.

TO 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Det er en ca. 200 liters varmtvannstank.

Utstyr sanitær installasjoner

Normal levetid for v.v beredere elektrisk er 15 til 25 år.

Normal levetid for blande ventil for beredere er 10 til 25 år.

Årstall: 2017

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.
- Manglende avrenning kan føre til at lekkasjevann sprer seg ukontrollert, med økt risiko for omfattende vannskader.
- Det anbefales å etablere avrenning til sluk eller annen godkjent løsning som begrenser skadeomfang ved lekkasje.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Det har vært el-tilsyn siste 5 år, men sjekkpunktene er likevel gjennomgått. Det elektriske anlegget ble montert før 1.1.1999 og det er ikke gjort endringer etter dette.

Anlegget er opplyst installert i 1975.

-Komfyrvakt montert 2024, Hatteland elektriske.

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. 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.

Vurdering av avvik:

- Det er tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak

Oppdragsnr.: 13152-1394

Befaringsdato: 14.08.2026

Side: 20 av 30

Svaneveien 27, 4049 HAFRSFJORD
Gnr 41 - Bnr 147
1103 STAVANGER

Duo Takst AS
Vesthagen 4
4344 BRYNE

Tilstandsrapport

- Tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr tilsier at det elektriske anlegget har feil og mangler. Dette kan i verste fall føre til brann og fare for liv og helse. Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

- Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Branntilsyn utført den 10.04.2026, dokumentasjon fremvist.

Vurdering av avvik:

- Bolig har eldre brannslukningsapparat.

Konsekvens/tiltak

- Mangler ved håndsløkkeutstyr kan føre til at brann ikke kan håndteres effektivt i en tidlig fase. Dette øker risikoen for brannspredning, fare for liv og helse samt større materielle skader.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunn er ukjent. Grunnforholdene er ikke vurdert ved befaringen.

TO 2 Fuksikring og drenering

Beskrivelse

Eiers kontaktperson opplyser at det ble etablert ny drenering og lagt drenerende masser rundt boligen i 2020.

Det anbefales å konferere med eiers kontaktperson for nærmere informasjon om arbeidene.

Generell info:

Terrenget må ha fall fra grunnmuren for å sikre god avrenning av overflatevann. Eventuelt må det utføres drenerende tiltak i terrenget for å lede overflatevann vekk fra boligen.

Årstall: 2020

Kilde: Kontaktperson

Vurdering av avvik:

- Synlig grunnmurplast er ikke avsluttet med klemlist. Dette kan føre til at overflatevann/regn kan komme mellom mur og grunnmurplast og føre til fukt i nedre del av vegg.

Konsekvens/tiltak

- Manglende klemlist på platon kan føre til at overflatevann/regn kan komme mellom mur og grunnmurplast og føre til fukt i nedre del av vegg. Dette vises som oftes som saltutslag i åpen vegg.

TO 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmuren er i betongstein, og bygget er fundamentert på støpt plate.

Vurdering av avvik:

- Yttervegg er oppført i betongstein, utvendig pusset og innvendig påforet med isolert trekonstruksjon, plastfolie og platekledning. Ved hulltaking i yttervegg i stue mot sørvest er det påvist forhøyede fuktverdier i treverk i den påforede konstruksjonen.

Det er registrert riss/sprekker samt stedvis avskalling i utvendig puss/maling. Det er også registrert skråriss i murverket under enkelte vinduer/utsparinger, hvor rissdannelsen følger fugene mellom betongsteinene i et trinnvis/skrått forløp.

Oppdragsnr.: 13152-1394

Befaringsdato: 14.08.2026

Side: 21 av 30

Svaneveien 27, 4049 HAFRSFJORD
Gnr 41 - Bnr 147
1103 STAVANGER

Duo Takst AS
Vesthagen 4
4344 BRYNE

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Påviste forhøyede fuktverdier viser at den påforede konstruksjonen er utsatt for fuktbelastning. Ved vedvarende fuktighet er det risiko for fukt- og råteskader i innkledd treverk.
- Det anbefales nærmere undersøkelser for å avklare årsak, omfang og behov for tiltak.

Riss/sprekker og avskalling medfører behov for lokale utbedringer og vedlikehold av pussede overflater. Skrårissene bør holdes under observasjon. Ved videre utvikling anbefales nærmere undersøkelser for å avklare årsak.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Forstøtningsmurer utført i betongblokker og lødd naturstein. Det er registrert noe retningsavvik i natursteinsmur, uten synlige tegn til vesentlige skader. I mur av betongblokker er det stedvis registrert riss/sprekker og avskalling i overflater.

Terrengforhold

Beskrivelse

Terrenget omkring boligen er opparbeidet med plattinger og gangarealer bestående av skifer og naturstein.

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

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

Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Takvinkel og type taktekking tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere
- Rekkverk i stål ved fransk balkong på tilbygg har lavere høyde enn dagens referansenivå. Det er videre registrert større åpninger mellom spilene enn dagens referansenivå, samt korrosjon på rekkverk og innfestninger.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.
- Det er tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Bolig har eldre brannslukningsapparat.

Konsekvens/tiltak

- Avvik i rekkverkshøyde og åpninger mellom spiler medfører redusert personsikkerhet sammenlignet med dagens referansenivå. Korrosjon på rekkverk og innfestninger kan medføre redusert styrke og stabilitet. Det anbefales utbedring av rekkverket slik at tilfredsstillende personsikkerhet ivaretas.
- Det anbefales å utbedre rekkverket slik at høyden tilfredsstiller gjeldende krav, for å sikre trygg bruk.
- Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.
- For store åpninger i rekkverket kan medføre økt risiko for fall og personskader, særlig for barn.
- Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.

Oppdragsnr.: 13152-1394

Befaringsdato: 14.08.2026

Side: 22 av 30

Svaneveien 27, 4049 HAFRSFJORD
Gnr 41 - Bnr 147
1103 STAVANGER

Duo Takst AS
Vesthagen 4
4344 BRYNE

Tilstandsrapport

- Åpninger mellom trinn i trappen kan påvirke sikker bruk, særlig for barn. Forholdet kan medføre økt risiko for fall og personskade ved ferdsel i trappen.
- Manglende håndløper kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.
- Tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr tilsier at det elektriske anlegget har feil og mangler. Dette kan i verste fall føre til brann og fare for liv og helse. Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.
- Mangler ved håndsløkkeutstyr kan føre til at brann ikke kan håndteres effektivt i en tidlig fase. Dette øker risikoen for brannspredning, fare for liv og helse samt større materielle skader.

Oppdragsnr.: 13152-1394

Befaringsdato: 14.08.2026

Side: 23 av 30

Svaneveien 27, 4049 HAFRSFJORD
Gnr 41 - Bnr 147
1103 STAVANGER

Duo Takst AS
Vesthagen 4
4344 BRYNE

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

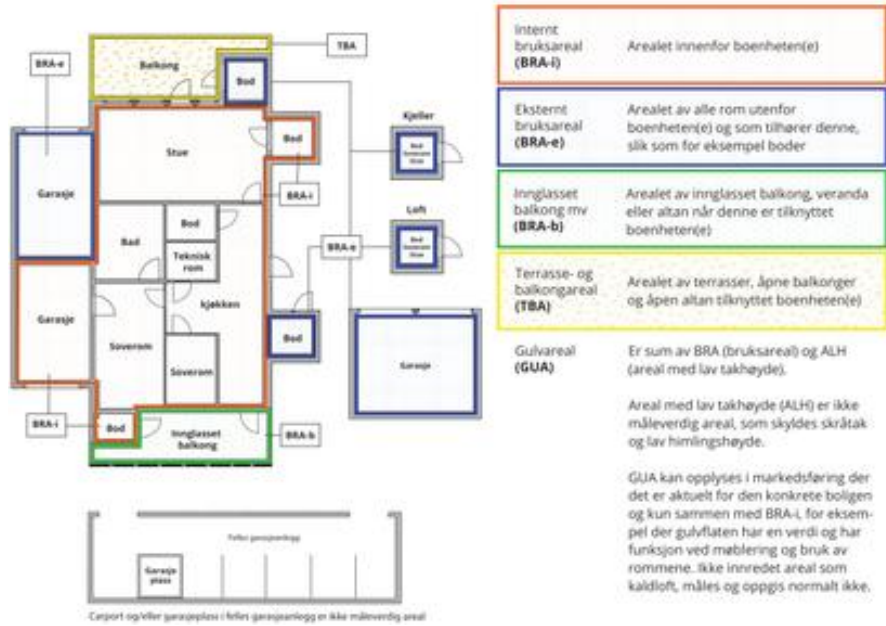
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

Oppdragsnr.: 13152-1394

Befaringsdato: 14.08.2026

Side: 24 av 30

Svaneveien 27, 4049 HAFRSFJORD
Gnr 41 - Bnr 147
1103 STAVANGER

Duo Takst AS
Vesthagen 4
4344 BRYNE

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje	70			70	
2. Etasje	105			105	8
SUM	175				8
SUM BRA	175				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Entré/gang/stue, soverom, kjøkken, toalettrom, bod/teknisk rom		
2. Etasje	Stue/kjøkken/gang, 3 soverom, bad		

Kommentar

Merknad:
-Takhøyde i 1. etasje er målt til under 2,20 m
-Skiferplattning og drivhus i hage er ikke vurdert.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja

☒ Nei

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje		24		24	
SUM		24			
SUM BRA	24				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje		Garasje	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Oppdragsnr.: 13152-1394

Befaringsdato: 14.08.2026

Side: 25 av 30

Svaneveien 27, 4049 HAFRSFJORD
Gnr 41 - Bnr 147
1103 STAVANGER

Duo Takst AS
Vesthagen 4
4344 BRYNE

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
14.8.2026	Kåre Vatland	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1103 STAVANGER	41	147		0	851.4 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Svaneveien 27

Hjemmelshaver
Hjorth-Jensen Malene

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet
Eiendommen ligger på Sunde i Hafrsfjord, Stavanger kommune.

Adkomstvei
Eiendommen har adkomst via offentlig veg/gate.

Tilknytning vann
Eiendommen er tilknyttet kommunal vannforsyning.

Tilknytning avløp
Eiendommen er tilknyttet kommunal avløpsnett.

Svaneveien 27, 4049 HAFRSFJORD
Gnr 41 - Bnr 147
1103 STAVANGER

Duo Takst AS
Vesthagen 4
4344 BRYNE

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse Garasje	
Byggeår 1964	Kommentar Iht. eiers representant
Standard	
Vedlikehold	

Svaneveien 27, 4049 HAFRSFJORD
Gnr 41 - Bnr 147
1103 STAVANGER

Duo Takst AS
Vesthagen 4
4344 BRYNE

Beskrivelse
Garasje oppført med gulv/plate av betong og yttervegger av betongstein, pusset utvendig og innvendig. Tilbygg til boligen er oppført over garasjen.
Vinduer med enkle glass.
Leddport i stål/aluminium med elektrisk portåpner, montert i senere tid.

Merknader:
-Det er registrert riss/sprekker og stedvis avskalling i puss på vegger. Innvendig er det synlige saltutslag på gulv og vegger.
-Det er registrert begynnende irr/korrosjon på leddport.
-Det er registrert riss/sprekker i betongplate ved innkjøring/port.
-Det er registrert riss/sprekker og avskalling i kitt/overflate på vindu utvendig.

Konsekvens/tiltak:
-Saltutslag og avskalling indikerer fuktbelastning i mur-/betongkonstruksjonene. Fuktbelastningen kan blant annet skyldes fuktinntrenging gjennom yttervegg/grunnmur, kapillært oppsug og/eller kondens som følge av begrenset ventilasjon. Årsaken er ikke nærmere avklart. -Lokale utbedringer og vedlikehold av puss, betong, vindu og leddport må påregnes.

Generell info:
Bygningen omfattes ikke av NS 3600, og er derfor ikke vurdert med tilstands- eller konsekvensanalyse.
Den anses som sekundær bygning i forbindelse med salgsprosessen.
Oppmåling er utført omtrentlig.
Det er ikke foretatt kontroll mot byggeforskrift og gitt byggetillatelse, ang krav til brann mellom bolig og garasje.
Vedlikehold og levetid som bolig for øvrig.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.



Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Kommunal info			Ikke gjennomgått		Nei
Oppdragsnr.: 13152-1394			Befaringsdato: 14.08.2026		Side: 28 av 30

Svaneveien 27, 4049 HAFRSFJORD
Gnr 41 - Bnr 147
1103 STAVANGER

Duo Takst AS
Vesthagen 4
4344 BRYNE

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	18.08.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Svaneveien 27, 4049 HAFRSFJORD
Gnr 41 - Bnr 147
1103 STAVANGER

Duo Takst AS
Vesthagen 4
4344 BRYNE

Tilstandsrapportens avgrensninger

FORUTSETNINGER

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

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

PRESISERINGER

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

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

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

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

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

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

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

Stikkprøvetakninger kan være tilfeldig utvalgt på typiske skadesteder, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova eller gjeldende versjon av NS 3600.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle

observasjoner.

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

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

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

AREAL

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

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

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

PERSONVERN

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



Stavanger
kommune

Kommunale opplysninger

Dato:	20.08.2026	Produsert av:	Roy Sjonfjell
-------	------------	---------------	---------------

Eiendomsinfo

Gnr:	41	Bnr:	147	Fnr:		Snr:	
Adresse:	Svaneveien 27, 4049 HAFRSFJORD						

Veiadkomst

Ankomst fra:		Merknad:	
Offentlig vei	☒		
Privat vei	☐		
Felles privat vei	☐		
Ingen veiadkomst	☐		
Uavklart eierforhold	☐		

Tilkobling til vann og avløp

Er eiendommen tilkoblet offentlig vann?	Ja ☒	Nei ☐
Merknad:		

Er eiendommen tilkoblet offentlig avløp?	Ja ☒	Nei ☐
Merknad:		

Har eiendommen vannmåler?	Ja ☐	Nei ☒
Merknad:		

Kommunale avgifter

Fakturahyppighet:	2 terminer ☒	12 terminer ☐
-------------------	---	---

Betalt:	Ja ☒	Nei * ☐
	Forfallsdato:	
	Beløp (kr):	

* Forfall og beløp oppgis kun ved manglende betaling. Vær oppmerksom på at det kan være noe forsinkelse på visningen av om faktura er betalt.

Informasjon

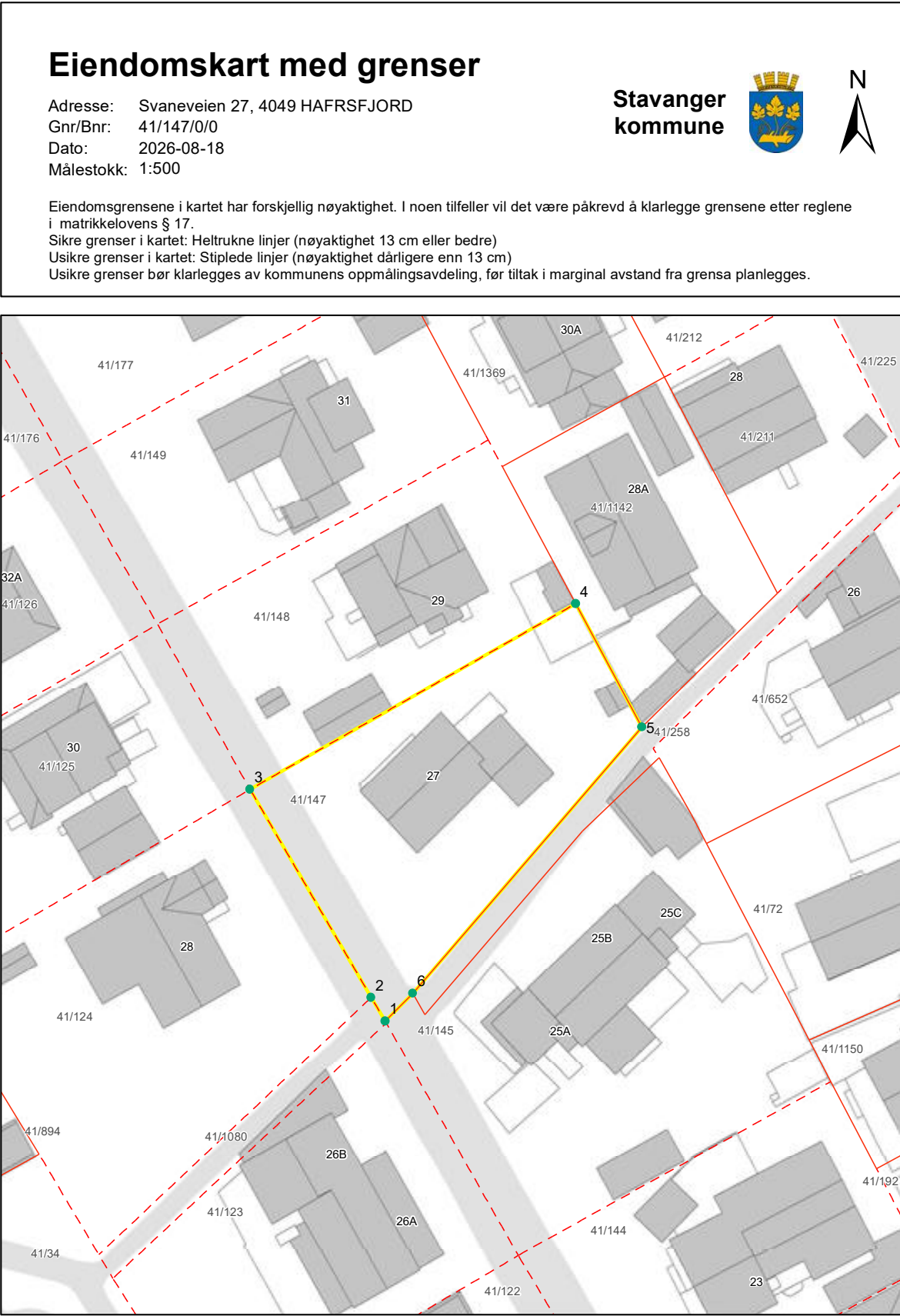
Feiing og tilsyn faktureres 2 ganger i året (i februar og august) selv om du har valgt månedlig fakturering.

Borettslag og en del seksjonerte eiendommer har felles faktura. Disse vil ikke vises i rapporten. De kommunale avgiftene vil da være en del av husleien.

For spørsmål vedrørende restanser eller kommunale avgifter, vennligst kontakt Regnskap og Lønn på e-post ut.faktura@stavanger.kommune.no.

Siste gjeldende faktura(er)

Den/de siste gjeldende fakturaen(e) som til sammen dekker feiing og tilsyn, vann/avløp/renovasjon og eiendomsskatt ligger vedlagt som egen fil.





Grensepunktrapport

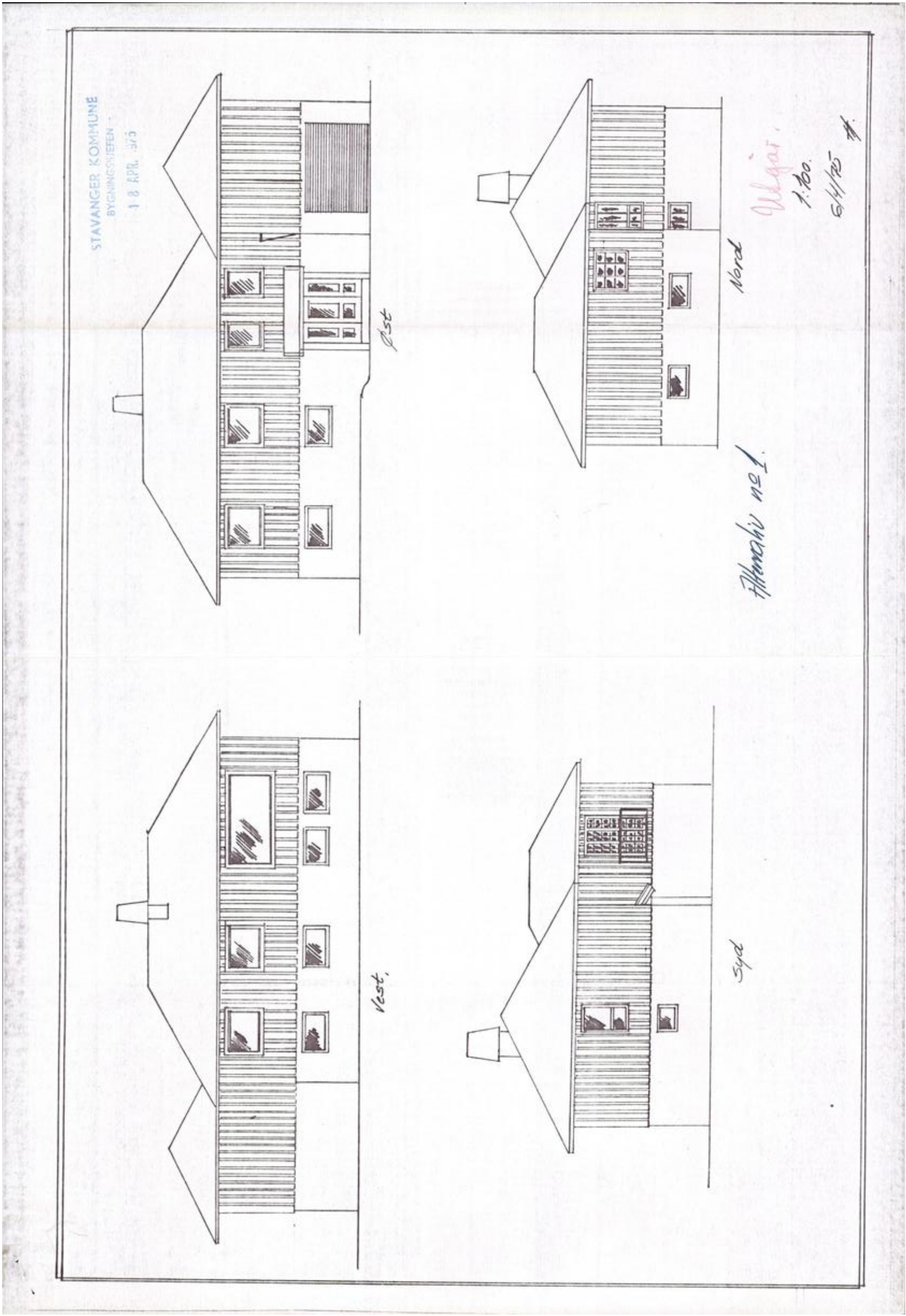
Rapportdato : 18.8.2026

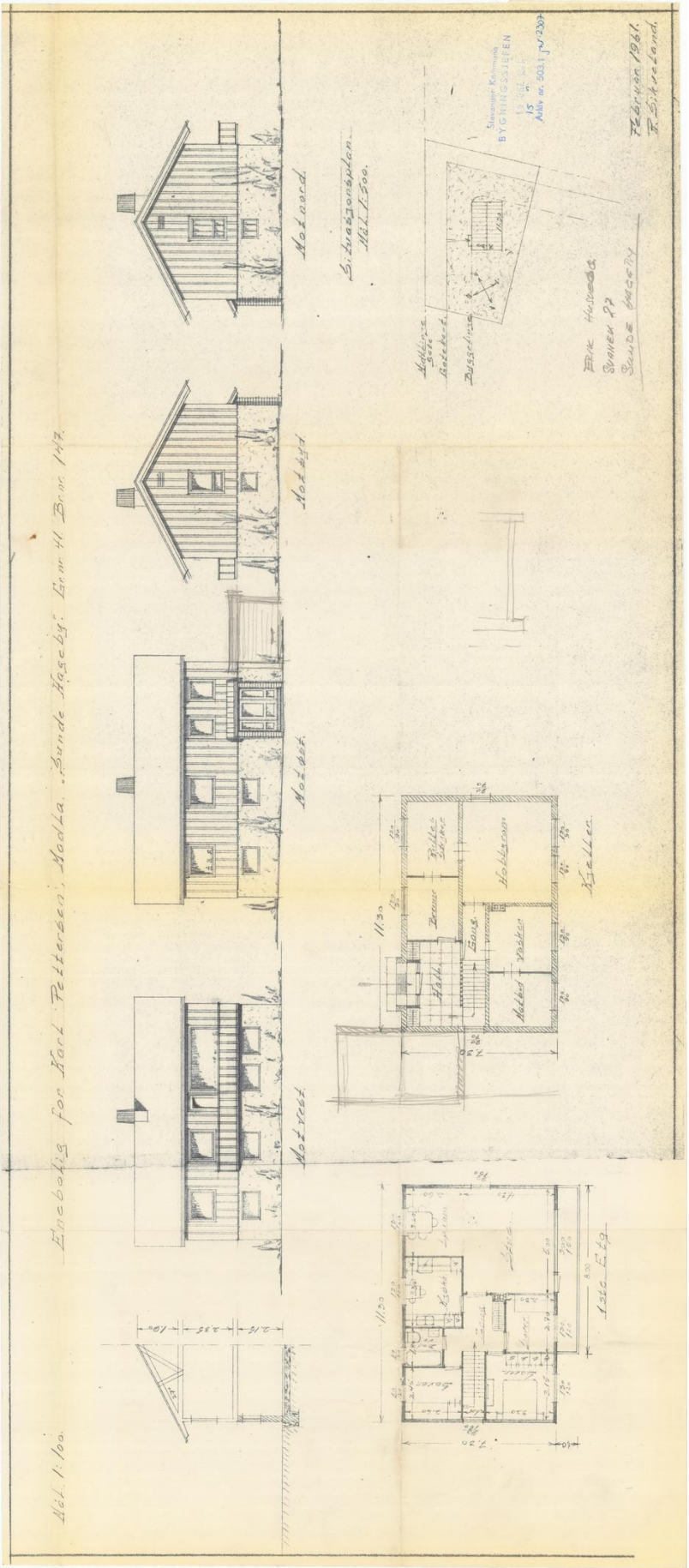
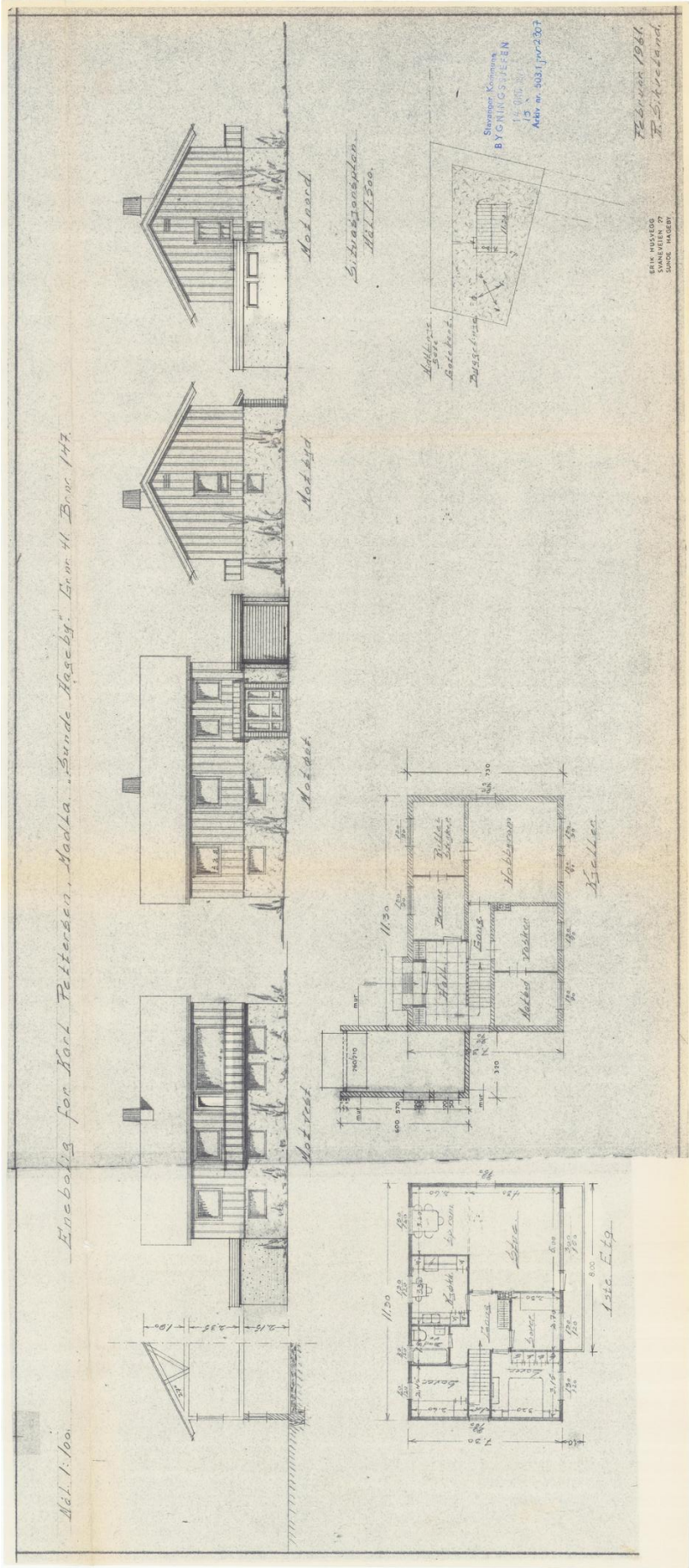
Areal og koordinater:

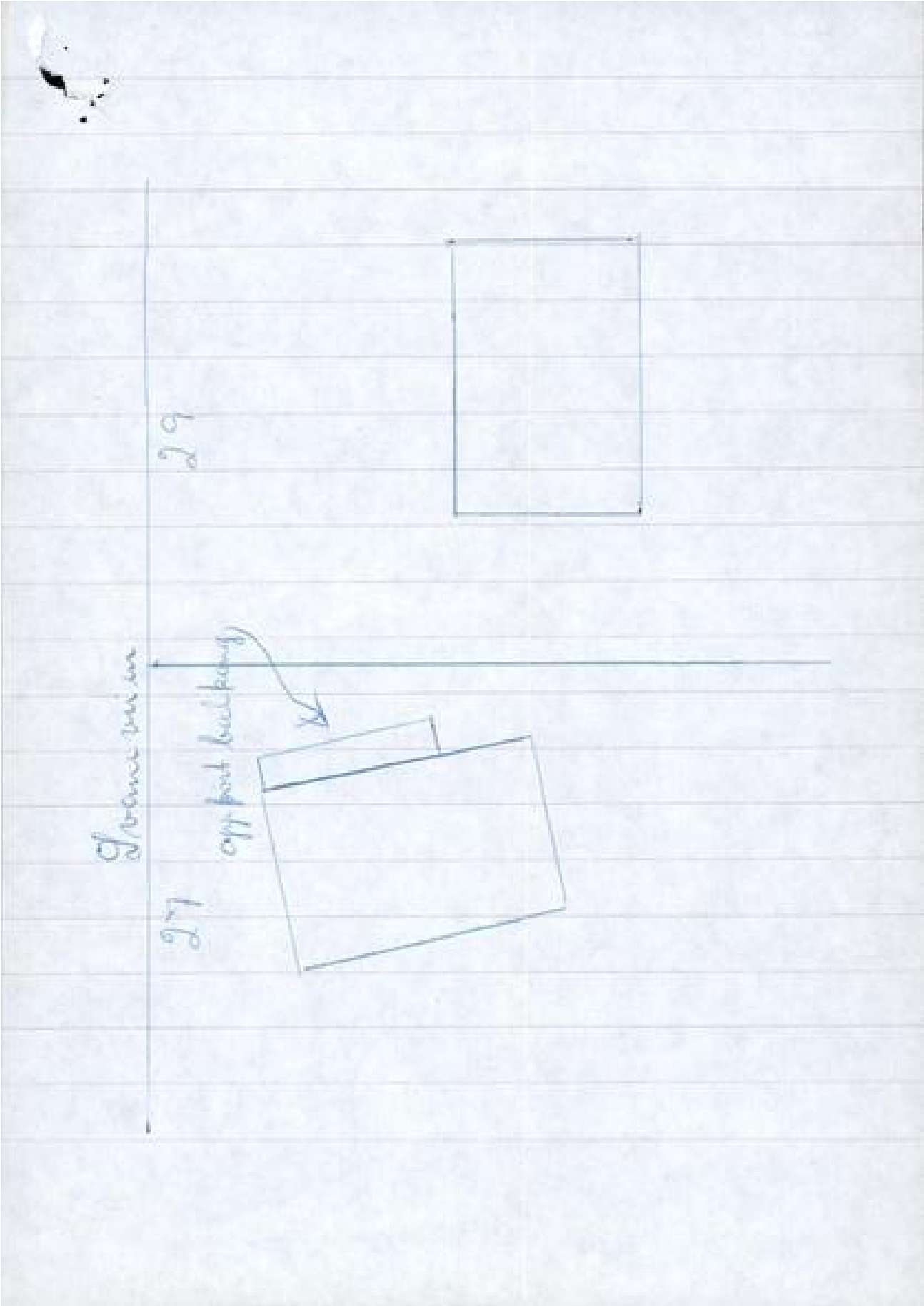
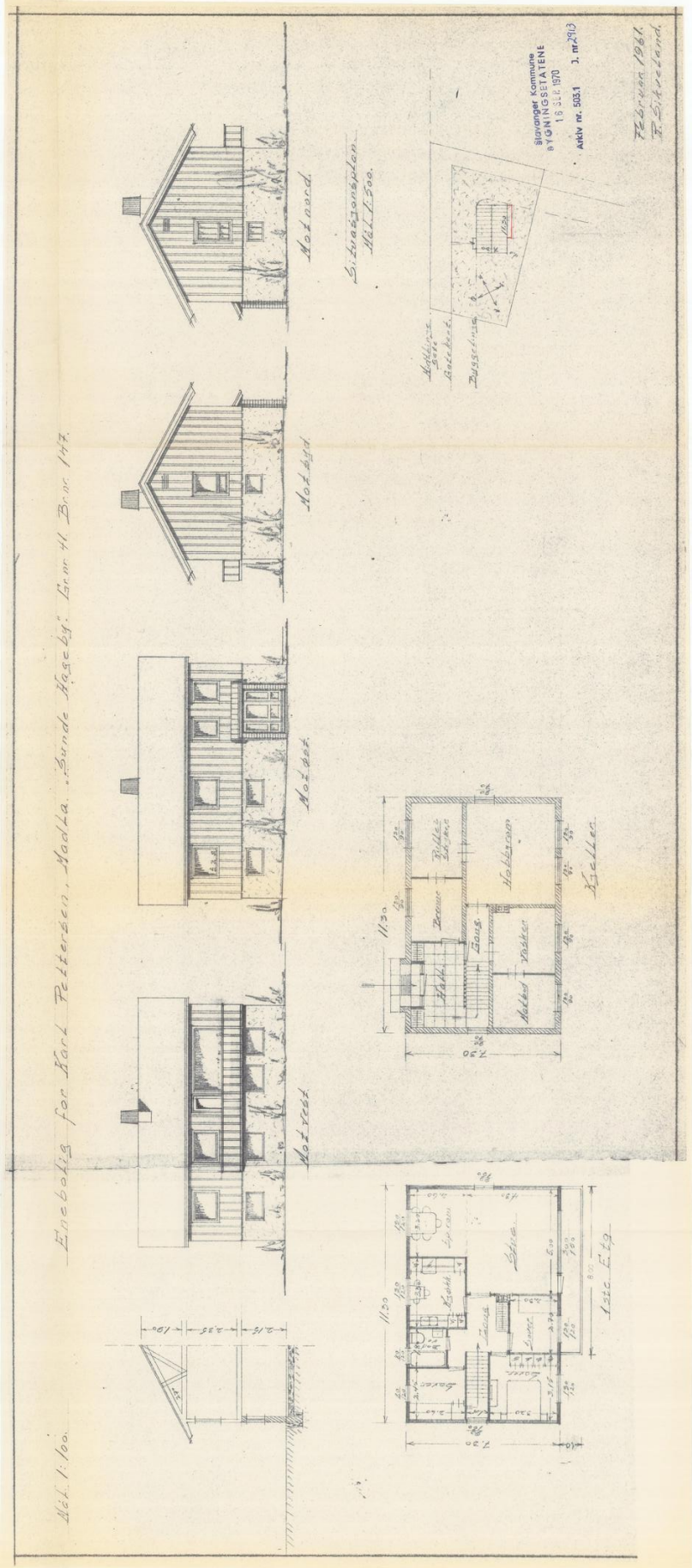
Areal(kvm):	Arealmerknad:	Koordinatsystem:
851.4		EUREF89 UTM Sone 32

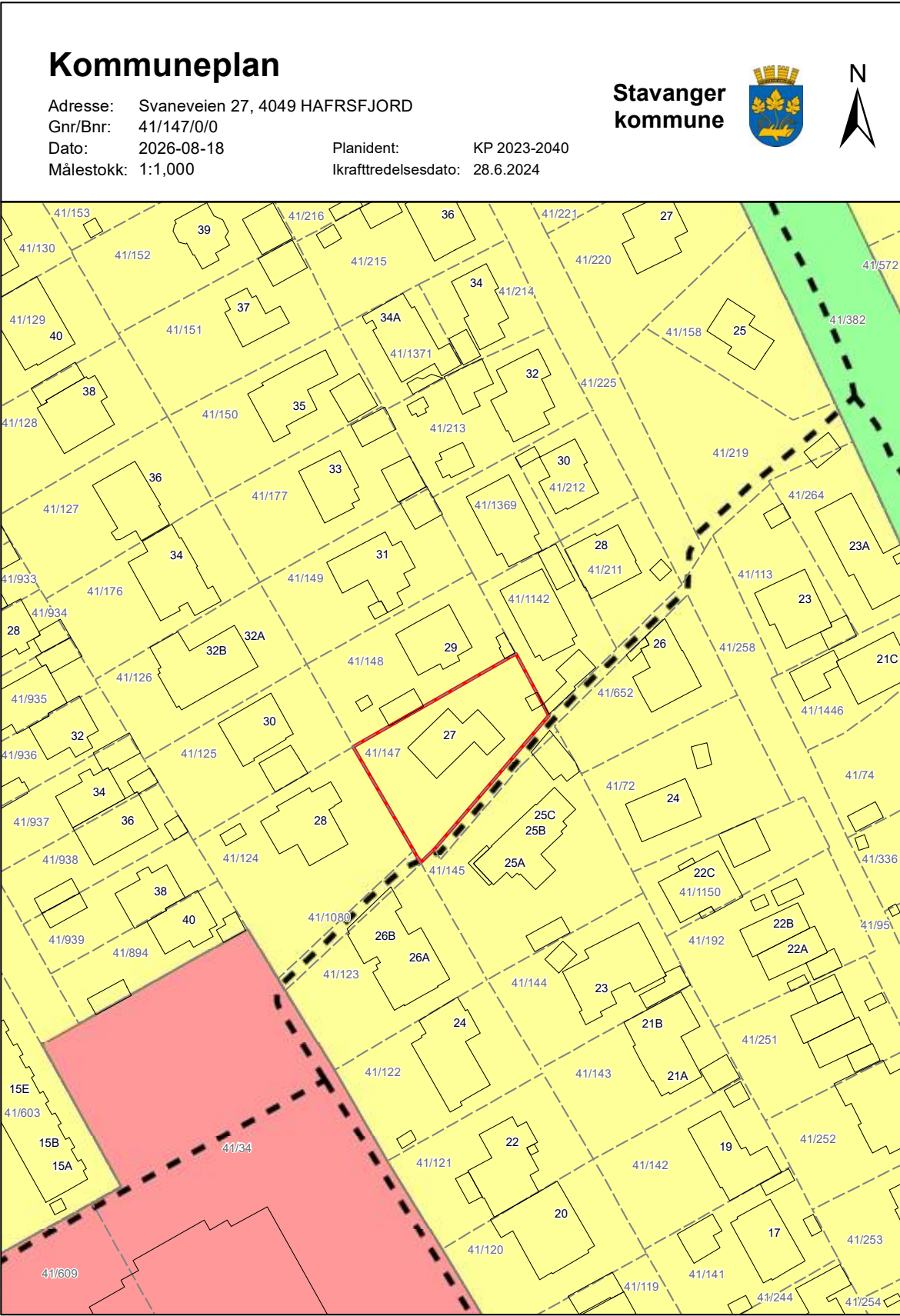
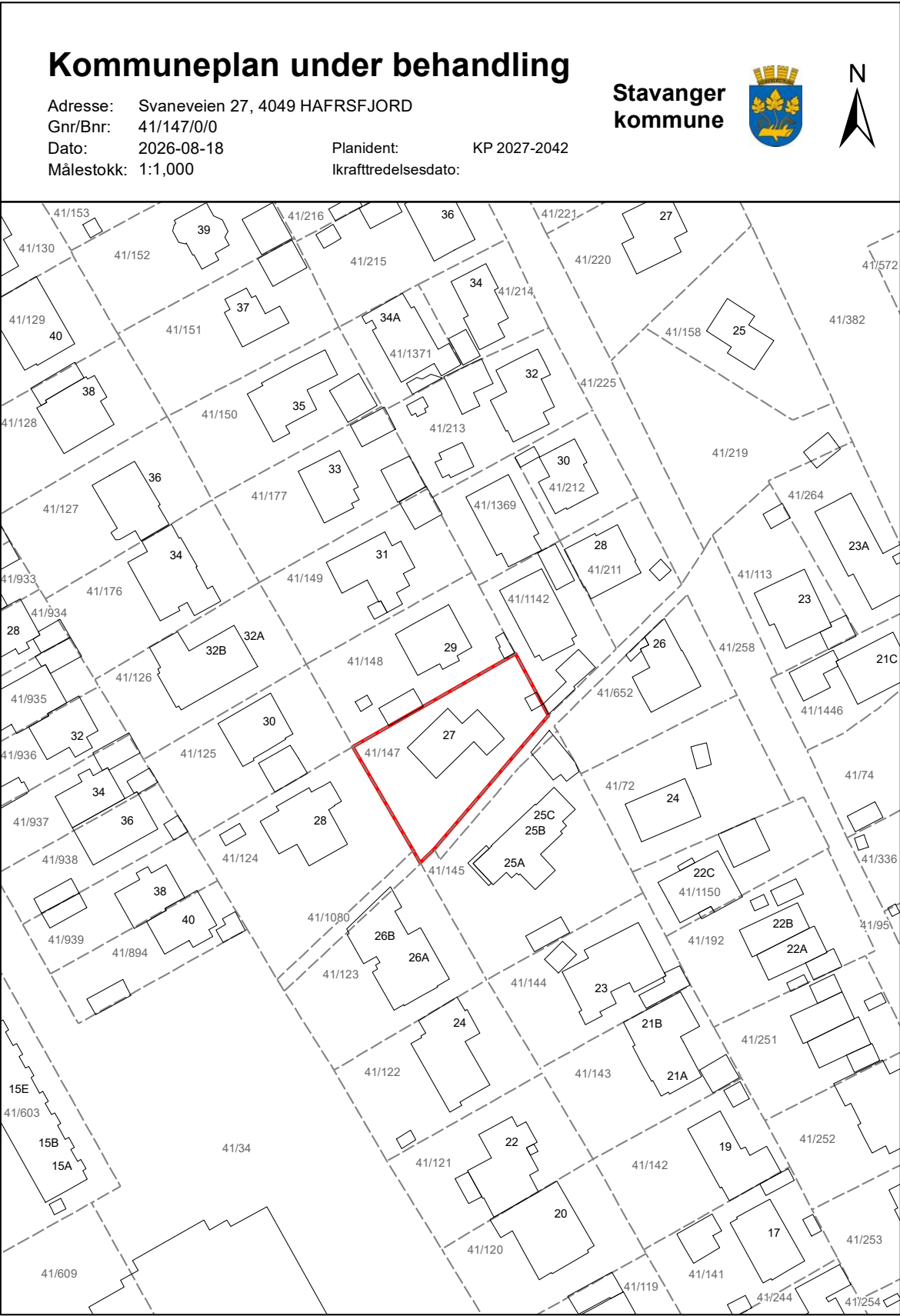
Grensepunkt/Grenselinje

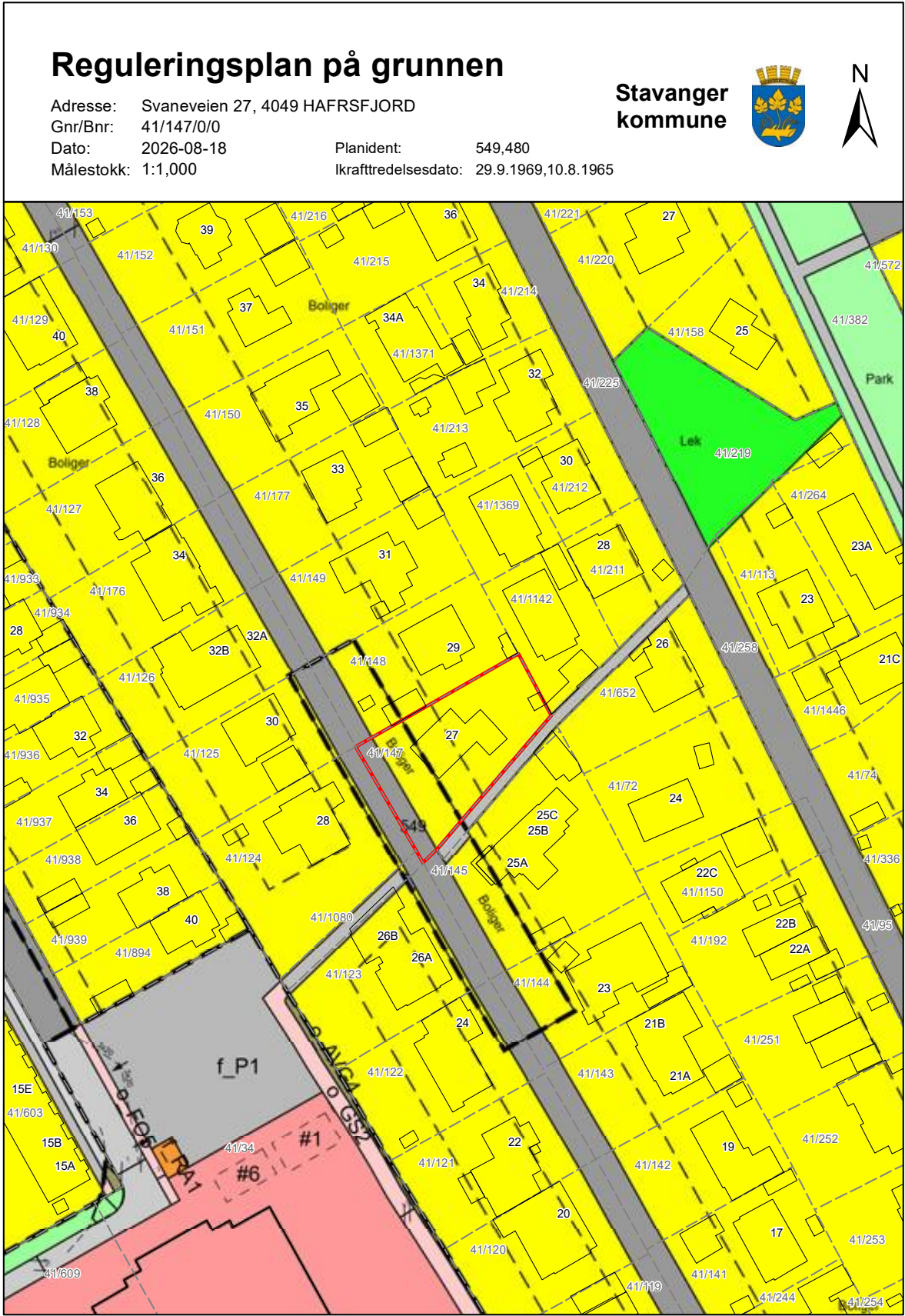
Løpnr	Nord	Øst	Grensemerke nedsett i	Lengde	Grensepunkttype	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Radius
1	6541577.16366	305021.944228	Ikke spesifisert	2.9	Ukjent		Terrengmålt	13	0
2	6541579.643	305020.469137	Ikke spesifisert	25.51	Ukjent		Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	200	0
3	6541601.60924	305007.665153	Ikke spesifisert	39.69	Ukjent		Teodolitt med målebånd	36	0
4	6541621.21916	305042.039452	Ikke spesifisert	14.83	Ukjent		Terrengmålt	13	0
5	6541608.18641	305049.021908	Ikke spesifisert	37.2	Umerket		Terrengmålt	13	0
6	6541580.05009	305024.866675	Ikke spesifisert	4.12	Umerket		Terrengmålt	13	0











		Utskriftsdato	18.08.2026
Navn			
Plantype	20 - Kommuneplanens arealdel		
Status	1 - Planlegging igangsatt		
Ikrafttredelse			
Bestemmelser			
Areal			

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

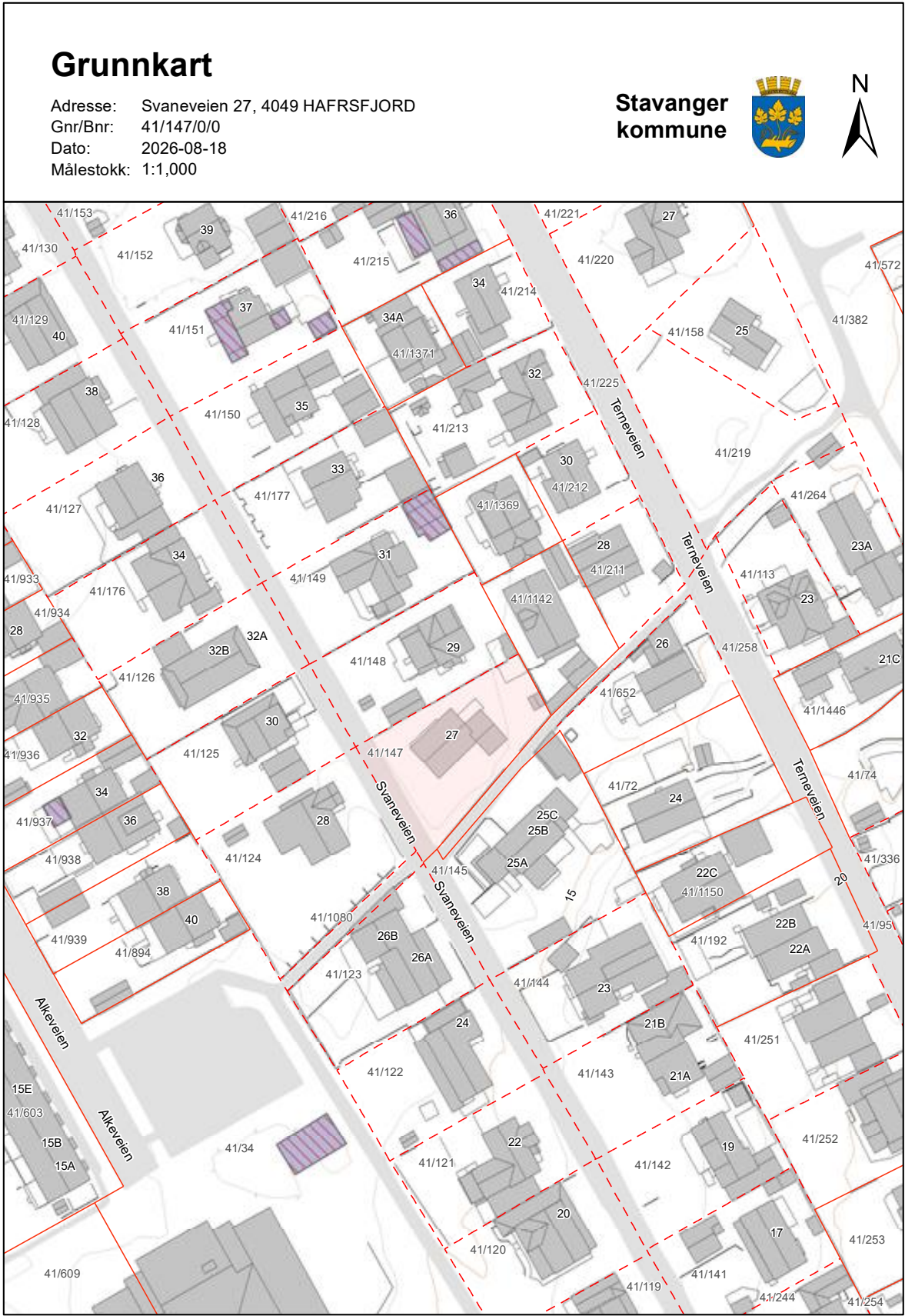
Id	549		
Navn	Kvernevik, Svaneveien og Alkeveien		
Plantype	30 - Eldre reguleringsplan		
Status	3 - Endelig vedtatt arealplan		
Ikrafttredelse	09/29/1969 00:00:00		
Bestemmelser	549.pdf		
Delarealer	Areal	191.48 kvm	
	Feltnavn		
	Regform	110 - Boliger	
	Areal	111.08 kvm	
	Feltnavn		
	Regform	300 - Offentlig trafikkområde	

Id	480		
Navn	Kvernevik		
Plantype	30 - Eldre reguleringsplan		
Status	3 - Endelig vedtatt arealplan		
Ikrafttredelse	08/10/1965 00:00:00		
Bestemmelser	480 bestemmelser vedtatt 01.02.2024.pdf		
Delarealer	Areal	0.0 kvm	
	Feltnavn		
	Regform	320 - Gang-/sykkelvei	
	Areal	548.86 kvm	
	Feltnavn		
	Regform	110 - Boliger	

Grunnkart

Adresse: Svaneveien 27, 4049 HAFRSFJORD
Gnr/Bnr: 41/147/0/0
Dato: 2026-08-18
Målestokk: 1:1,000





Utskrift basert på matrikkeldata

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse			
Matrikkelenhet:	Gårdsnr 41, Bruksnr 147	Kommune:	1103 Stavanger
Adresse:		Grunnkrets:	2404 Ørneberget-Slettesvik
Veiadresse:	Svaneveien 27, gatenr 2029 4049 Hafrsfjord	Valgkrets:	18 Kvernavik
		Kirkesogn:	6090202 Sunde
		Tettsted:	4522 Stavanger/Sandnes

Eiendomsopplysninger					
Matrikkel:					
Type:	Best. grunneiendom	Tinglyst:	Ja	Reg.landbruksreg.:	Nei
Bruksnavn:	Svingen	Matrikkelført:	Ja	Antall teiger:	1
Etableringsdato:	27.04.1956	Har festegrunn:	Nei	Seksjonert:	Nei
Areal:	851,4 kvm	Skyld:			
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikelutskriften:
Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas eiendomsutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i Eiendomsutskriften.

Ikke tinglyst eierforhold:
Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:
Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om fredet kulturminne der det er registrert i Riksantikvarens arkiv på eiendom og bygning. Kulturminner som ikke er registrert i Matrikkelen kan dermed allikevel forekomme på eiendommen. Merk at disse opplysningene ikke omfatter informasjon om eventuell verning / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

Grunnforurensning:
Ingen grunnforurensning registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforurensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforurensning som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen.

Klage på vedtak i Matrikkelen:
Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Gårdsnummer 41, Bruksnummer 147 i 1103 STAVANGER kommune

Forretninger:					
Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Annen forretningstype	Forretning:	24.08.2012	Avgiver	1103/41/147	0,0
	Matrikkelført:	24.08.2012			
Feilretting	Forretning:	01.01.1980	Avgiver	1103/41/147	0,0
	Matrikkelført:	13.03.2019			
Kart- og delingsforretning	Forretning:	27.10.1975	Avgiver	1103/41/147	-94,0
	Matrikkelført:				
Kart- og delingsforretning	Forretning:	27.04.1956	Avgiver	1103/41/109	-828,5
	Matrikkelført:				

Gårdsnummer 41, Bruksnummer 147 i 1103 STAVANGER kommune

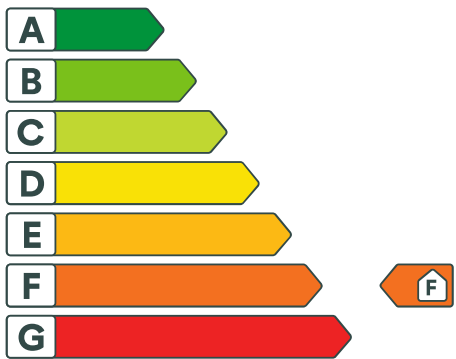
Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter									
Enebolig									
Opplysninger om boliger/bruksenheter:									
Adresse		Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC		
Svaneveien 27		Bolig	197,0	Kjøkken					
Bygningsopplysninger:									
Næringsgruppe:	Ikke oppgitt	Bebygd areal:		Rammetillatelse:					
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	197,0	Igangset.till.:					
Energikilde:	Elektrisitet, Biobrensel	BRA annet:		Ferdigattest:					
Oppvarming:	Elektrisk, Annen oppvarming	BRA totalt:	197,0	Midl. brukstil.:					
Avløp:	Offentlig kloakk	Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	15.12.1962				
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:		1			
Bygningsnr:	4450442			Antall etasjer:		2			
Etasjeopplysninger:									
Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01	1		94,0		94,0				
H02			103,0		103,0				
Kulturminner:									
Ingen kulturminner registrert på bygningen.									



Energiattest



Adresse Svaneveien 27, 4049 HAFRSFJORD	
Dato for energimerking 16.08.2026	Merkenummer Energiattest-2026-333403
Bygningskategori Småhus	Bygningsnummer 4450442
Gårdsnummer 41	Bruksnummer 147
Seksjonsnummer —	Bruksenhetsnummer H0101



Energikarakteren

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



Boliginformasjon

Byggeår 1964	Bygningstype Enebolig
Bruksareal 175,0 m²	Oppvarmet bruksareal 175,0 m²
Oppvarmet etasje 2	Bygningsmateriale Tre
Oppvarming Elektrisitet, Ved	
Ventilasjon Naturlig ventilasjon	



Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år 350,49 kWh/m²
--

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år 295,19 kWh/m²	Totalt levert pr. år 51 659 kWh
--	---



Boligkjøperforsikring

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

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

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

Fordeler

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

Forsikringen har ikke et tak

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

Den gir deg en ekstra trygghet

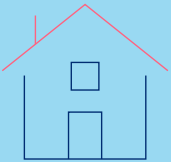
Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke saksomkostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til profesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.



Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

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



soderbergpartners.no/eiendom

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-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tunerene/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. AVTREKKSVENTILATORER 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, krokhangte 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:

Svaneveien 27, 4049 HAFRSFJORD. Gnr. 41, bnr. 147, i Stavanger kommune, oppdragsnr.: 1210260047
Megler: Ann Helen L. Ommundsen, mobil: 46940027, e-post: Ommundsen@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



Ann Helen L. Ommundsen

Daglig leder / Partner /
Eiendomsmegler MNEF

469 40 027

Ommundsen@proaktiv.no

PROAKTIV

Proaktiv Jæren

Torgvegen 2A, 4350 KLEPPE, 51 48 22 00, jaeren@proaktiv.no