



Velkommen til

Hellestølveien 11
4027 Stavanger

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Hellestølveien 11
4027 Stavanger

Vertikaldelt bolig med garasje. Etablert og barnevennlig boligområde.

Utvendig har boligen oppdateringer fra ca 2010 med ny taktekking, takhatter, beslag på pipe, takrenner og de fleste vinduer, men den bærer preg av manglende vedlikehold seinere år. Innvendig alminnelig standard med renoveringsbehov på våtrom. Boligen fremstår med 4 soverom, men et av disse er en bod som er omgjort til soverom uten godkjenning. Parkering på tomten og garasje.
Barnevennlig og fin beliggenhet i rolig boliggate med nærhet til det meste.

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	4 300 000
Omkostninger*	kr	108 590
Totalpris inkl. omk.	kr	4 408 590
BRA/BRA-I		134/109 m²
Ant. sov.		3
Tomteareal		ca. 381 m²
Eiendomstype		Vertikaldelt tomannsbolig
Eierform		Eiet
Byggeår		1963
Energimerking		G

Les salgsoppgaven nøye

Som megler møter jeg hele tiden mennesker på jakt etter drømmeboligen. Fordi boligkjøp er en av de viktigste investeringene du gjør i livet ditt, har jeg full forståelse for at det kan være en krevende prosess. Det er mye informasjon man skal sette seg inn i, og mange spørsmål som dukker opp underveis.

Hovedmålet med denne salgsoppgaven er å gi deg nettopp all informasjonen du trenger, slik at du har det beste grunnlaget for å bestemme deg for om du ønsker å bli med i budrunden eller ikke.

Jeg anbefaler deg å lese nøye gjennom salgsoppgaven, slik at du stiller mest mulig forberedt på visning. Uansett hvilke spørsmål du har, er det bare å ta kontakt med meg.

Lykke til!



Arnfinn Høigård
Eiendomsmegler MNEF

908 73 728
arnfinn.hoigard@em1sr.no

Informasjon om eiendommen

Pris

Prisantydning	kr	**4 300 000**
Omkostninger*	kr	**108 590**
Totalpris inkl. omk.	kr	**4 408 590**

***Omkostninger**
Dok.avg. til staten, 2,5%: kr 107 500
Tinglysning av hjemmelsdok.: kr 545
Tinglysning av pantedok.: kr 545

Sum omkostninger: kr 108 590

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

Offentlige/Kommunale avgifter
Kommunale avgifter: kr 17 368 pr. år for 2026
I oppgitt beløp inngår også eiendomsskatt til kommunen. Den totale kostnaden kan variere etter eget forbruk.

Registerbetegnelse
Gnr. 28, bnr. 824 i Stavanger kommune.

Areal
Tomannsbolig:

BRA-i: 109 m2
BRA total: 109 m2

1. etasje
BRA-i: 53 m2.
TBA: 36 m2.

2. etasje
BRA-i: 56 m2.

Garasje:

BRA-e: 25 m2
BRA total: 25 m2

1. etasje
BRA-e: 25 m2.

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

utleieenhet.

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

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

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

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

Antall soverom
3
Se for øvrig informasjon under punktet «areal», og eventuell kommentar under «innhold» feltet.

Eierform
Eiet

Boligtype
Del av vertikaldelt tomannsbolig

Parkering
Parkering på tomten og i garasje.

Tomt
Tomteareal er 381 m² på eiet tomt.

Tomtebeskrivelse
Opparbeidet og beplantet tomt.

Byggeår
Ca. 1963

Innhold
Vertikaldelt tomannsbolig over to etasjer som består av følgende rom:

Hovedbygning:
1. etasje BRA-i: Entré/gang, vaskerom, tre soverom og bad.
2. etasje BRA-i: Stue, kjøkken, soverom og bod.

Garasje:
1. etasje BRA-e: Garasje på 25 m².

Terrasse på 36 m² tilknyttet 1. etasje.

Det er avvik mellom byggetegningene og dagens planløsning. I 1. etasje er et rom som i tegningene er oppgitt som bod i dag innredet som soverom. I tillegg er et kott innlemmet og utgjør en utvidelse av et soverom. Slik bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel er søknadspliktig. Endringen gjort uten byggemelding til kommunen og uten at nødvendig godkjennelse er gitt. Det er derfor ikke foretatt noen offentlig kontroll av byggearbeidene. Eiendommen selges slik den fremstår og selger påtar seg ikke ansvar for å byggemelde eller få godkjent omgjøringen nå

i ettertid. Fra kommunen kan det komme reaksjoner overfor eier, ved f. eks krav om tilbakeføring eller krav om omsøking, ileggelse av overtredelsesgebyr mv. Kommunen kan kreve at dagens forskrifter og lovverk legges til grunn ved omsøking, disse setter bl. annet krav til takhøyde, lysflate, ventilasjon, rømningsvei, brannsikring, størrelse på uteareal, antall parkeringsplasser mv. Uavhengig av reaksjonsform fra kommunen, blir dette kjøpers ansvar og risiko siden boligen selges slik den fremstår. Arealet er målbart selv om det ikke er godkjent til varig opphold.

Standard
Vertikaldelt tomannsbolig ferdigstilt i 1963, senere oppdatert med ny taktekking, takhatter, beslag på pipe og takrenner. De fleste vinduene er skiftet rundt 2010/2014, det samme gjelder entredør. Det er ikke kjent når taktekkingen ble skiftet, rundt 2010 kan ikke utelukkes (usikkert). Boligens tilstand utvendig bærer preg av manglende vedlikehold gjennom de senere år.

Innvendig har boligen en alminnelig / nøktern standard. For det meste parkett- og laminatgulv. Kjøkken med integrert komfyrtopp, steikeovn og og micro. Våtrom har renoveringsbehov.

Selger har innhentet en tilstandsrapport av boligen/eiendommen som er inntatt i salgsoppgaven. Av rapporten fremgår det at en eller flere bygningsdeler har fått tilstandsgrad ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse (TG IU), 2 (TG2) og/eller 3 (TG3). Rapporten beskriver også avvik på undersøkte bygningsdeler uten tilstandsgrad. Rapporten inneholder informasjon om avvikene og konsekvensen av disse. For avvik som er gitt TG3 har den bygningssakkyndige i tillegg gitt et anslag på hva det vil koste å utbedre disse avvikene. Ettersom kjøper regnes å være kjent med forhold som tydelig fremgår av tilstandsrapporten, oppfordres du til å sette deg grundig inn i rapporten i sin helhet.

TG3 - Store eller alvorlige avvik

- Utvendig - Veggkonstruksjon 2 | Er det påvist råteskader i bordkledningen i område med skaderisiko i bakenforliggende konstruksjon.

- Utvendig - Vinduer - avvik | Soveromsvindu i 2.etg. bør skiftes ut. Sålebenk på baderomsvindu er ikke korrekt utført (glipe mellom bunnkarm og puss/sålebenk kan medføre fuktskader i konstruksjon).

- Innvendig - Rom Under Terreng | Ved verdier i målepunkt over 20 vekt% skal det settes tilstandsgraden 3. Målt verdi er mer enn 30 vekt% i tre som tilsier biologisk aktivitet (råteutvikling). I vaskerom som ikke er kledd på innsiden av grunnmur har malingsavflassing og saltutslag.

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

- 1. Etasje Vaskerom - Generell | Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

- 1. Etasje Bad - Sluk, membran og tettesjikt | Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring. Membran i kombinasjon med gammelt sluk uten klemring. Membran er smurt ned på sluk. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak

- Utvendig - Nedløp og beslag | Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

- Utvendig - Veggkonstruksjon | Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen. Utvendig kledning har i partier ikke

vært tilkjent vedlikehold de senere år. Spesielt fasade over entreparti. På oppsiden er to nedre bord byttet, på nedsiden mot terrasse med forventbar slitasjegrad. Lufting bak kledning er for liten jf. dagens standard med 28 mm lufting.

- Utvendig - Loft - 1 | Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen. Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen. Isolasjon er gammel og nedsunket, ligger i uorden.

- Utvendig - Balkonger, terrasser og rom under balkonger | Konstruksjonene har skjevheter.

- Innvendig - Overflater | Stedvis bruksslitasje og ukomplette arbeider. Parkett i stue er slipt minst en gang.

- Innvendig - Pipe og ildsted | Det er registrert avrenning fra pipens takgjennomføring. Forholdet bør holdes under oppsikt.

- Innvendig - Innvendige trapper | Mangler håndrekke på en side, åpning mellom trinn er ikke i tråd med dagens krav til sikkerhet.

- Tekniske installasjoner - Vannledninger | Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

- Tekniske installasjoner - Avløpsrør | Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

- Tekniske installasjoner - Ventilasjon | Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

- Tekniske installasjoner - Varmtvannstank | Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift. Varmtvannsberederen er tilkoblet strømnettet ved bruk av grenkontakter. Dette er ikke i henhold til gjeldende forskrifter for fast tilkobling av varmtvannsberedere, og det anbefales å få utført korrekt fast tilkobling av autorisert elektriker.

- Tomteforhold - Fuktsikring og drenering | Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

- Tomteforhold - Utvendige vann- og avløpsledninger | Mer enn halve forventbare levetid er passert for stikkledninger med påregnelig risiko.

- 1. Etasje Bad - Overflater vegger og himling | Det er påvist tegn til fuktskader i overflater.

- 1. Etasje Bad - Overflater Gulv | Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk. Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under). Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

- 1. Etasje Bad - Sanitærutstyr og innredning | Det er påvist skader på innredning.

- 1. Etasje Bad - Ventilasjon | Rommet har kun naturlig ventilasjon.

- 2. Etasje Kjøkken - Overflater og innredning | Montering av kjøkken virker å være basert på egeninnsats. Mangler bla. kompletteringer og avslutninger.

- 2. Etasje Kjøkken - Avtrekk | Utskifting anbefales.

Helse, miljø og sikkerhet

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

- Brannsikkerhet: Det er tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtekniske forskrift.

- Trapper: Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Beliggenhet
Etablert og barnevennlig boligområde på Tasta. Kort vei til buss, skoler, barnehager, idrettsanlegg, kjøpesenter med mer. I nærområdet er også det flotte turområdet på Tastaveden.

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

Byggemåte
Beskrivelse av byggemåte er hentet fra eiendommens tilstandsrapport.

Bygningen er en vertikaldelt tomannsbolig med grunnmur i betong. Yttervegger er oppført i bindingsverk kledd med liggende trekledning. Etasjeskiller er trolig trebjelkelag men betong kan ikke utelukkes. Takkonstruksjonen er et saltak tekket med betongstein.

Brukstillatelse / Ferdigattest
Det er utstedt ferdigattest den 09.10.1963. At slike tillatelser/ attester eksisterer gir ingen garanti for at det ikke senere er utført arbeider som ikke er byggemeldt/godkjent.

For garasje foreligger det godkjente tegninger stemplet 27.10.1975 (oppgitt ferdigstilt i 1976). Det er ikke utstedt ferdigattest for tiltaket. Jf. pbl. § 21-10 (5) utstedes det ikke ferdigattest for tiltak søkt om før 01.01.1998.

Hvitevarer
Det gjøres oppmerksom på at kun integrerte hvitevarer på kjøkken medfølger ved overdragelsen. Leveres uten noen form for garantier.

Oppvarming
Elektrisk. Vedovn i stuen. Varmepumpe. Dersom det er rom i boligen som ikke har vegg-/fastmonterte ovner så følger det heller ikke med ovner i disse rommene. Varmekilder er ikke funksjonstestet.

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

TV/Internett/Bredbånd
I følge opplysninger fra eier er boligen tilknyttet Altibox, men kjøper må selv undersøke om opplysningen er korrekt.

Adgang til utleie
Det er kun en bruksenhet som selges. Ingen restriksjoner utover et generelt krav om radonmåling ved utleie av bolig dersom boligen ligger i 2. etasje eller lavere.

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

Regulering
Eiendommen ligger i et område regulert til bolig. Kopi av kart, målebrev, reguleringsplaner m/bestemmelser etc. ligger vedlagt i salgsoppgaven eller kan fås ved henvendelse til megler. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

Manglende utnyttelsesgrad - Stavanger. I noen tilfeller for eldre reguleringsplaner mangler det angivelse av grad av utnytting (U-grad, TU, %-BRA, % BYA eller omriss av eksisterende eller planlagt bebyggelse). Planen har da ikke rettslig virkning som grunnlag for utbygging i henhold til plan- og bygningsloven. Fortsatt vil planens øvrige virkninger stå ved lag (arealformål, byggegrenser, frisikt m.m.) Før utbygging kan skje innenfor et slikt område må planen endres eller justeres med tilføyelser av grad av utnytting, og da gjennom en prosess tilsvarende full regulering. Der tiltakene ikke er omfattende kan det vurderes om det er aktuelt å søke om dispensasjon fra dette kravet. Der planen mangler angivelse av utnyttelsesgrad må det ved søknad om tiltak angis (krysses av for) at det søkes om dispensasjon fra kommuneplanens bestemmelse 1.01 om krav til regulering. Dispensasjon krever grunngitt søknad.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp. Alle eiendommer som er tilknyttet offentlig vann og avløp har private stikkledninger, som vedlikeholdes for eiers egen regning. For ytterligere opplysninger om de private stikkledningene tar man kontakt med kommunen.

Skattemessig formuesverdi
Primærverdi: Ukjent
Sekundærverdi: Ukjent

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.

Andre opplysninger

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

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

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

Meglerforetaket er forpliktet til å rapportere mistenkelige transaksjoner til Økokrim.

Budgivning
Det gjelder spesielle regler for budgivning ved tvangssalg. Bud må inngis på særskilt, vedlagte budskjema. Vanlig elektronisk budgiving via budknappen på finn fungerer ikke - konferer megler. Se også vedlagte "Informasjon til kjøper av eiendom som selges på tvangssalg"

Overtakelse
Se vedlagte "Informasjon til kjøper av eiendom som selges på tvangssalg"

Selges ved
Sør-Rogaland tingrett

Heftelser
Ingen tinglyste heftelser følger eiendommen.

Kommunen har panterett som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt.

Andre rettigheter og forpliktelser
Dersom eiendommen er skilt ut fra en annen (såkalt hovedbøl) er det mulig at det er tinglyst rettigheter eller forpliktelser knyttet til eiendommen i form av erklæringer og/eller avtaler (såkalte servitutter) som ikke fremgår av grunnboken for denne eiendommen.

Andre relevante opplysninger
Da dette er et tvangssalg, kan det forkomme at eiendommen overleveres uten at normal rydding og rengjøring har funnet sted. Innbo og løsøre som ikke er fjernet ved overtagelse, må kjøper fjerne for egen regning. Det kan også forekomme at enkelte nøkkelsett ikke er komplette. Dette er forhold som ligger utenfor megleroppdraget. Omkostninger i slike tilfeller må dekkes av kjøper. Kjøper har begrensede muligheter til å fremsette eventuelle mangelsbeføyelser. Da salget er et tvangssalg kan kjøpet ikke heves. Er opplysninger imidlertid holdt tilbake, eller boligens tilstand er vesentlig redusert i forhold til på visningstidspunktet, kan den ansvarlige holdes erstatningsansvarlig, eller prisavslag kan kreves jfr § 11-39. Vi oppfordrer derfor interessenter om å undersøke eiendommen særskilt godt.

I forbindelse med salg av denne eiendommen er meglers vederlag regulert i forskrift nr. 895 av 12.04.1992

Tilstandsrapport
Rapport er avholdt av bygningssakkyndig Tor Arve Lea den 25.03.2026.

Avtalebetingelser

Overdragelsen gjelder tvangssalg gjennom Tingretten. Kjøper har begrenset adgang til å påberope seg og mangler. Avhendingsloven gjelder ikke. Se vedlagte "Informasjon til kjøper av eiendom som selges på tvangssalg". For budgivning gjelder spesielle regler og bud må innleveres på særskilt budskjema.

Eiendommen selges som den er.

I forbindelse med salg av denne eiendommen er meglers vederlag regulert i forskrift nr. 895 av 12.04.1992. Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

Betalingsbetingelser
Se vedlagte "Informasjon til kjøper av eiendom som selges på tvangssalg"

Personopplysningsloven
I henhold til personopplysningsloven gjør vi oppmerksom på at interessenter som henvender seg til megler vil bli registrert for videre oppfølging. For å bidra til effektive og sikre transaksjoner, er det nødvendig at eiendomsmeglingsforetakene og finansieringsforetakene kan utveksle opplysninger, herunder personopplysninger, av betydning for transaksjonen, raskt. For dette formålet er det utviklet en løsning som gjør at kjøpers og selgers finansieringsforbindelse vil kunne hente ut kjøpekontrakten og strukturerte data fra denne (navn, kjøpesum, overtagelsesdato o.l.) gjennom Altinn.

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

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

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

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

Ansvarlig megler
Arnfinn Høigård
Fagansvarlig / Eiendomsmegler MNEF
Telefon: 908 73 728
E-post: arnfinn.hoigard@em1sr.no

EiendomsMegler 1 Mariero
Postboks 250 Forus
4068 STAVANGER
Org. nr. 958427700

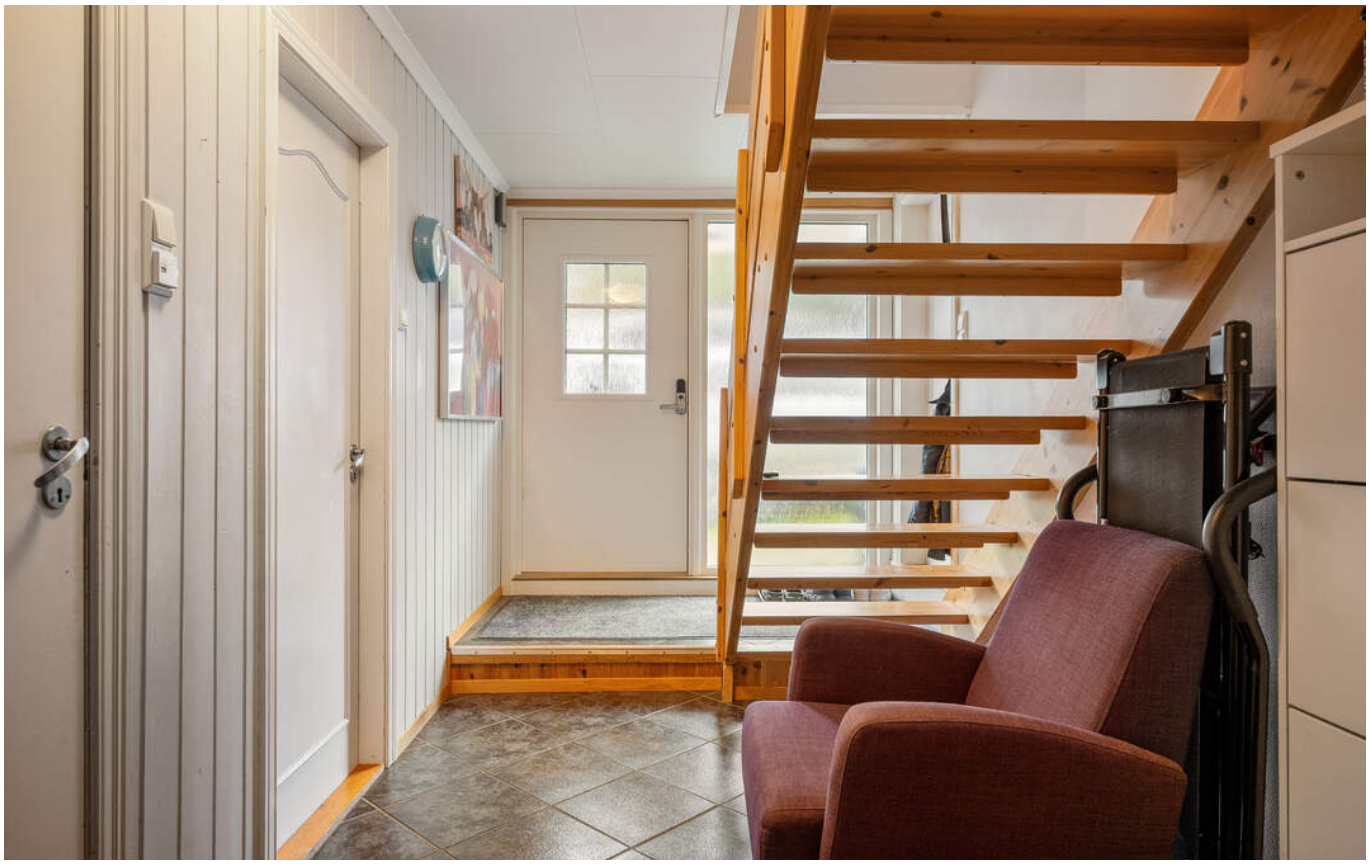














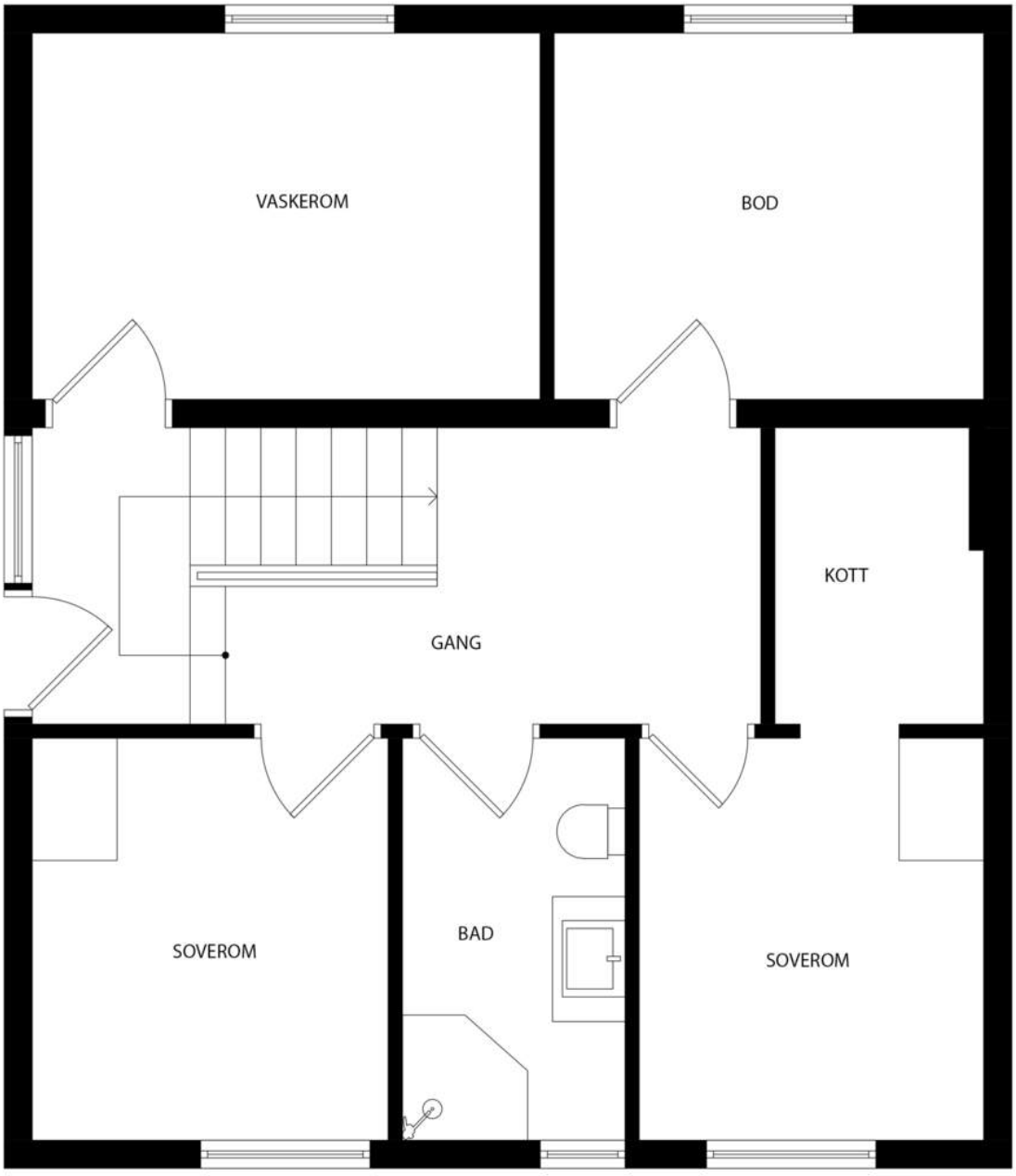






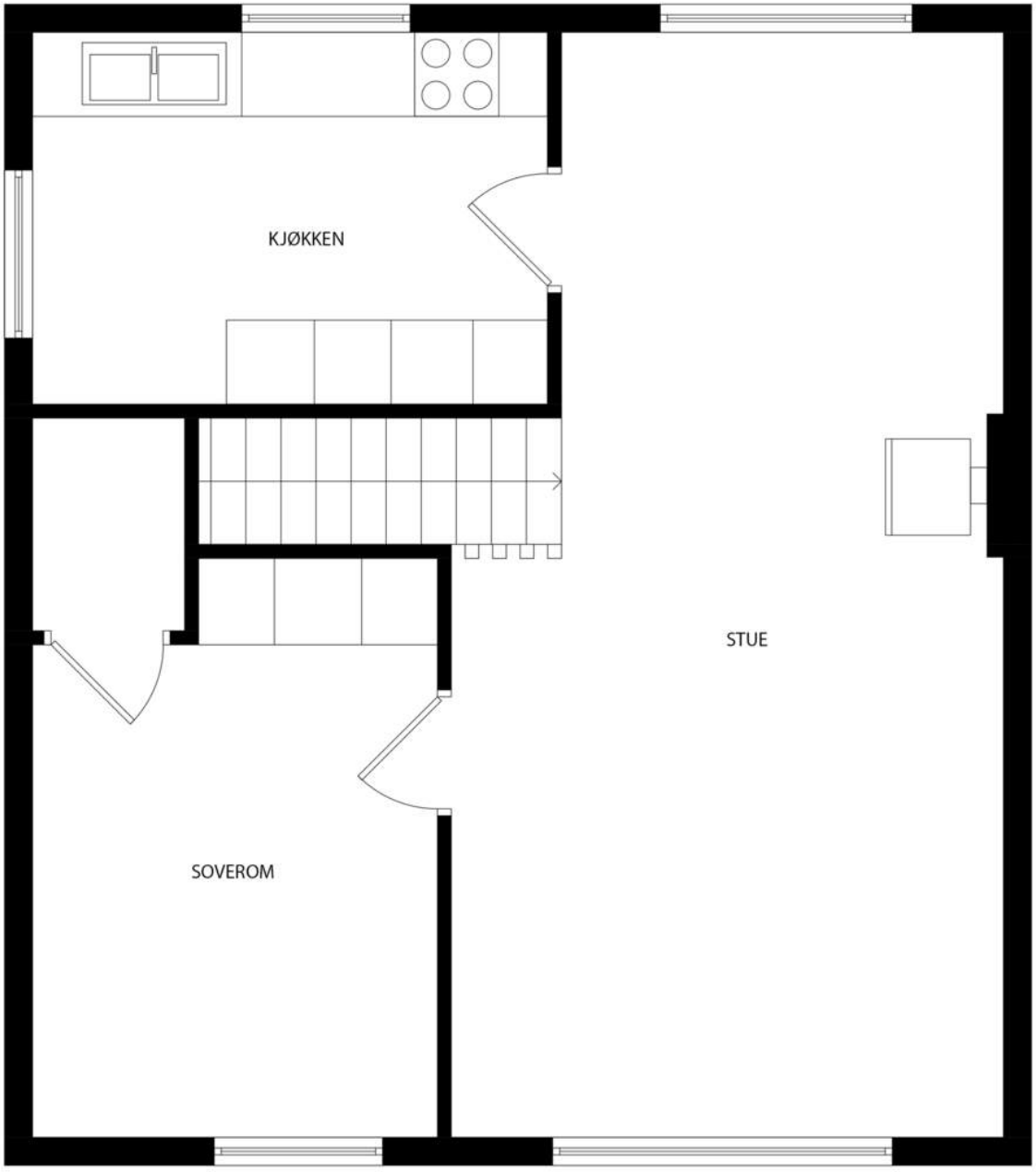


Plantegning



illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme.

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



illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme.

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

HELLESTØLVEIEN 11

Nabolaget Tastaveden nordøst - vurdert av 48 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

OFFENTLIG TRANSPORT

Froastølveien Linje 5, X71, N89	**2 min** 0.2 km
Stavanger stasjon Linje F5, L5	**11 min** 5.5 km
Stavanger Sola	**20 min**

SKOLER

Byfjord skole (1-7 kl.) 384 elever, 27 klasser	**13 min** 1 km
Tasta skole (1-7 kl.) 373 elever, 19 klasser	**14 min** 1.1 km
Teinå skole (1-7 kl.) 331 elever, 22 klasser	**13 min** 1.1 km
Tastarustå skole (8-10 kl.) 404 elever, 34 klasser	**3 min** 0.2 km
Tastaveden skole (8-10 kl.) 317 elever, 23 klasser	**13 min** 1 km
Bergeland vgs - Tanke Svilandsgate 250 elever, 19 klasser	**8 min** 2.6 km
Stavanger offshore tekniske skole 440 elever	**7 min** 3.2 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Alti Tasta	**6 min**
Tasta Senter	**6 min**

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 90/100

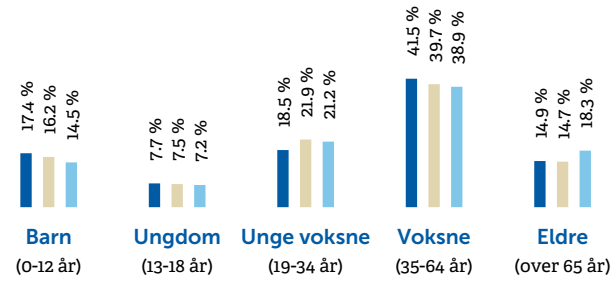
KVALITET PÅ SKOLENE

Veldig bra 85/100

NABOSKAPET

Godt vennskap 72/100

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Tastaveden nordøst	872	347
Stavanger/Sandnes	229 178	103 563
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

Espira Tastarustå (1-5 år) 90 barn	**6 min** 0.5 km
Smiene barnehage (1-5 år) 58 barn	**7 min** 0.6 km
Smietunet barnehage (1-5 år) 61 barn	**11 min** 0.9 km

DAGLIGVARE

Coop Extra Tasta Post i butikk	**5 min** 0.4 km
Helgø Meny Tasta PostNord	**6 min** 0.5 km

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil
2. Buss

STØYNIVÅET

Lite støynivå 93/100

TURMULIGHETENE

Nærhet til skog og mark 84/100

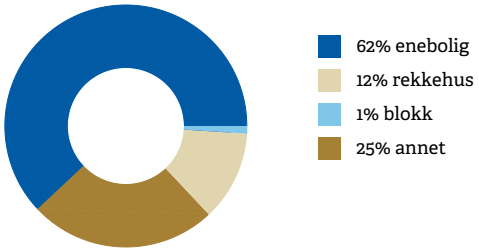
KVALITET PÅ BARNEHAGENE

Veldig bra 82/100

SPORT

Tastarustå skole Aktivitetshall, friidrett, sandvolleybal...	**3 min** 0.3 km
Stavanger squashhall Squash	**10 min** 0.8 km
SATS Tasta	**6 min**
Toppform Tr.senter avd. Tasta	**10 min**

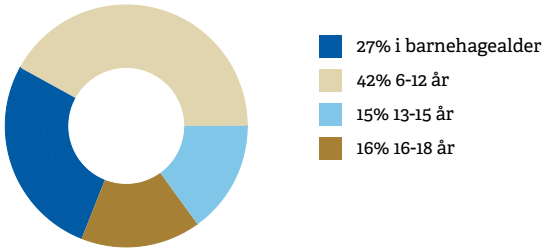
BOLIGMASSE



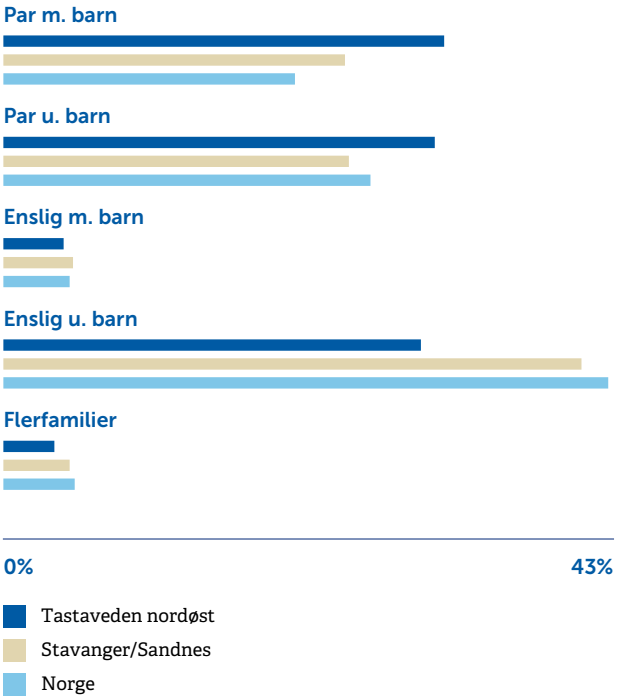
VARER/TJENESTER

Alti Tasta	**6 min**
Apotek 1 Tasta	**6 min**

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



FAMILIESAMMENSETNING

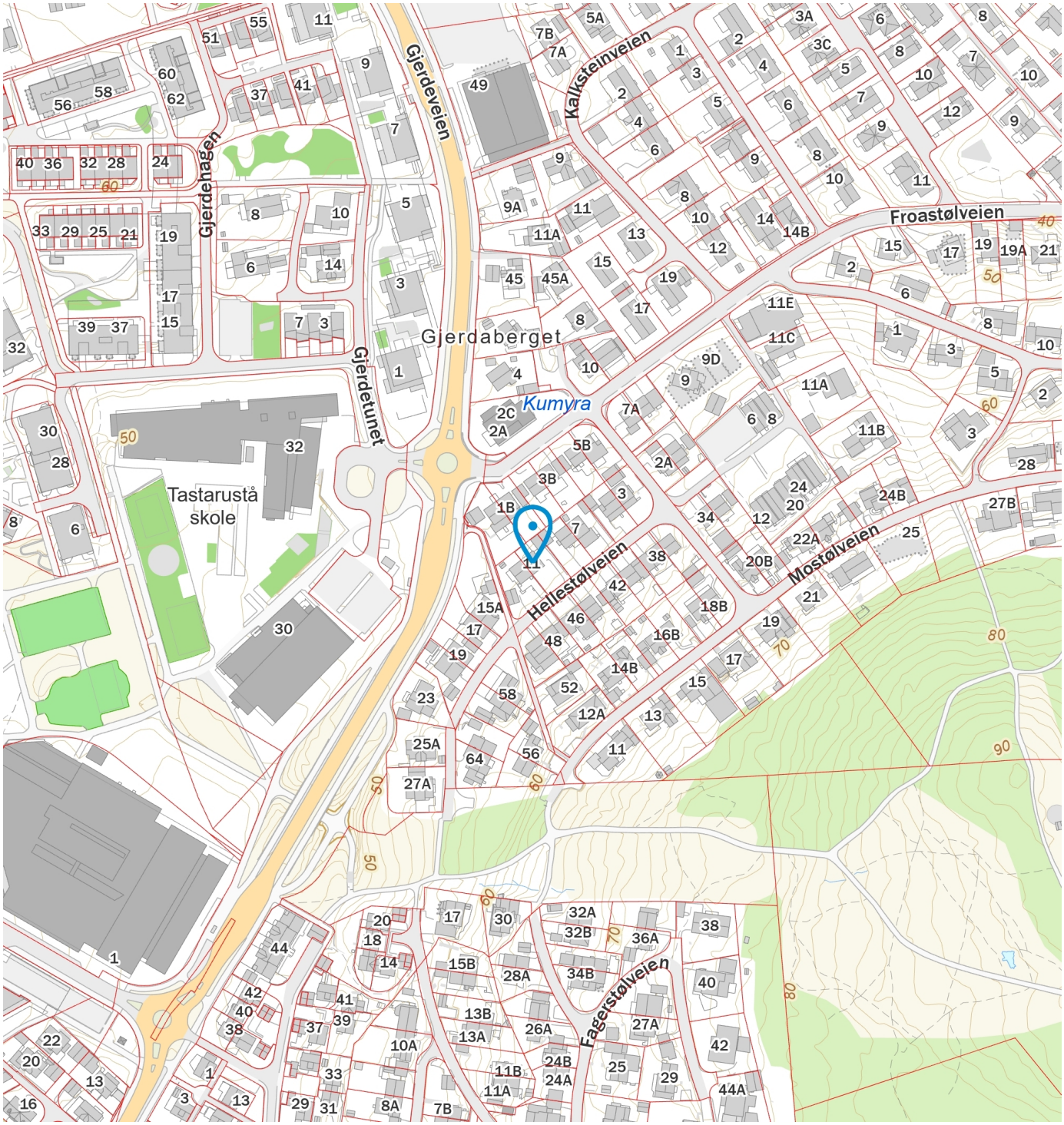


SIVILSTAND

		Norge
Gift	**40%**	**33%**
Ikke gift	**50%**	**54%**
Separert	**7%**	**9%**
Enke/Enkemann	**4%**	**4%**

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026





FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Tilstandsrapport

Tomannsbolig
Hellestølveien 11 , 4027 STAVANGER
STAVANGER kommune
gnr. 28, bnr. 824

Sum areal alle bygg: BRA: 134 m² BRA-i: 109 m²



Befaringsdato: 25.03.2026 **Rapportdato:** 06.04.2026 **Oppdragsnr.:** 20158-1848 **Eiendomsverdi ref nr:** XQ1506

Autorisert foretak: Norsk Byggkontroll AS **Sertifisert Takstingeniør:** Tor Arve Lea

NORSK BYGGKONTROLL
KONTROLL OG AREALMÅLING AV BOLIG
TILSTANDS- OG BOLIGSALGSRAPPORT

NITO

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.

Norsk Byggkontroll AS

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

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

Takstingeniør Tor Arve Lea er godkjent i følgende takstområder:
Tilstandsrapportering jf. forskrift av 1.1.2022 og Norsk Standard 3600.
Verdi og lånetakst.
Arealmåling jf. Norsk Standard 3940:2023.
Energimerking med brukerID 33211b7d-c207-4c4f-97d5-ac461a188b1f
Skaderapportering/takst.

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

Rapportansvarlig

Tor Arve Lea
Ekstern Takstingeniør
lea@byggkontroll.com
907 47 523

Medlem av NITO

Hellestølveien 11 , 4027 STAVANGER
Gnr 28 - Bnr 824
1103 STAVANGER

Norsk Byggkontroll AS
Lyngnesstien 9
4018 STAVANGER

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Norsk Byggkontroll AS
Lyngnesstien 9
4018 STAVANGER

Hellestølveien 11 , 4027 STAVANGER
Gnr 28 - Bnr 824
1103 STAVANGER

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

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 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

Norsk Byggkontroll AS
Lyngnesstien 9
4018 STAVANGER

Hellestølveien 11 , 4027 STAVANGER
Gnr 28 - Bnr 824
1103 STAVANGER

Beskrivelse av eiendommen

Byggemåte: 1963 (forbehold mot skjulte konstruksjoners oppbygging)
Grunnmur: Betong.
Yttervegger: Bindingsverksvegger kledd med trekledning.
Etasjeskiller: Trebjelkelag. Siden det er takoverbygg over entreparti kan det ikke utelukkes etasjeskille av betong.
Tak: Saltak tekket med betongstein.
Vinduer og utvendige dører: Isolerglass.

Vertikaldelt tomannsbolig ferdigstilt i 1963, senere oppdatert med ny taktekking, takhatter, beslag på pipe og takrenner. De fleste vinduene er skiftet rundt 2010/2014, det samme gjelder entredør. Det er ikke kjent når taktekkingen ble skiftet, rundt 2010 kan ikke utelukkes (usikkert). Boligens tilstand utvendig bærer preg av manglende vedlikehold gjennom de senere år. Spesielt kledning i fasade over entreparti med overflatesopp og behov for tiltak. Skaderisiko i overgang betongtak over entreparti, avhengig av oppbygging bak kledning kan det ikke utelukkes skader bak kledning i område.
Innvendig er boligen som forventet med vaskerom og bad som har grunnstamme fra byggeår (begge sluker er fra byggeår) med behov for oppgraderinger til dagens standard for våtrom. Soverom ved siden av vaskerom er ikke byggegodkjent/søkt til rom for varig opphold. Det elektriske anlegget er oppgradert med moderne automatsikringer, anlegget må kontrolleres da det er flere løse kabler/koblingsbokser på loft. For nærmere spesifiseringer, studer premisstekst og vurderinger av de enkelte bygningskomponentene utover i rapporten.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Tomannsbolig

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

I 1.etg. er bod og kott bruksendret til hhv. soverom og utvidelse av soverom. Det er ikke søkt bruksendring fra bod til soverom. Planløsning i 2.etg. stemmer med tegning.

Garasje

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

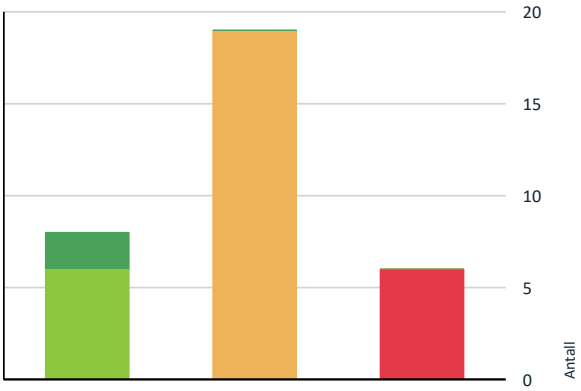
Tegninger fra høsten 1975, betraktes som ferdig i 1976.

Norsk Byggkontroll AS
Lyngnesstien 9
4018 STAVANGER

Hellestølveien 11 , 4027 STAVANGER
Gnr 28 - Bnr 824
1103 STAVANGER

Sammendrag av boligens tilstand

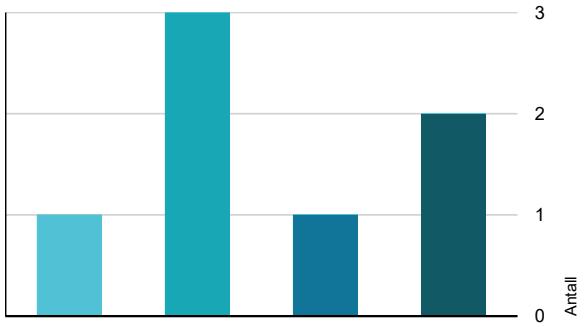
Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tilstand (referanse) relateres til når bygningen-/bygningsdelen ble tatt i bruk (1963). Forskriftens referanse er gjeldende forskrift gjeldende ved byggesøknadsdato. Bygget skal være bygget etter byggeforskriftene fra 1949, referanseforskrift.

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

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

Rapport for dette oppdraget er utarbeidet etter Norsk Standard 3600 av 2025 og forskrift av 1.1.2022 med revisjon gjeldende 1.1.2026.

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

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Veggkonstruksjon 2 Gå til side

Det er påvist andre avvik:

Er det påvist råteskader i bordkledningen i område med skaderisiko i bakenforliggende konstruksjon.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Utvendig > Vinduer - avvik Gå til side

Det er påvist andre avvik:

Soveromsvindu i 2.etg. bør skiftes ut.
Sålebenk på baderomsvindu er ikke korrekt utført (glipe mellom bunnkarm og puss/sålebenk kan medføre fuktskader i konstruksjon.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Innvendig > Rom Under Terreng Gå til side

Det er påvist andre avvik:

Ved verdier i målepunkt over 20 vekt% skal det settes tilstandsgraden 3. Målt verdi er mer enn 30 vekt% i tre som tilsier biologisk aktivitet (råteutvikling)

I vaskerom som ikke er kledd på innsiden av grunnmur har malingsavflassing og saltutslag.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Tomteforhold > Terrengforhold Gå til side

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

Norsk Byggkontroll AS
Lyngnesstien 9
4018 STAVANGER

Hellestølveien 11 , 4027 STAVANGER
Gnr 28 - Bnr 824
1103 STAVANGER

Sammendrag av boligens tilstand

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Våtrom > 1.etg. > Vaskerom > Generell Gå til side
Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Våtrom > 1.etg. > Bad > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side
Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.
Membran i kombinasjon med gammelt sluk uten klemring. Membran er smurt ned på sluk.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Nedløp og beslag Gå til side
Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Utvendig > Veggkonstruksjon Gå til side
Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Utvendig kledning har i partier ikke vært tilkjent vedlikehold de senere år. Spesielt fasade over entreparti. På oppsiden er to nedre bord byttet, på nedsiden mot terrasse med forventbar slitasjegrad. Lufting bak kledning er for liten jf. dagens standard med 28 mm lufting.

Utvendig > Loft - 1 Gå til side
Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Isolasjon er gammel og nedsunket, ligger i uorden.

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger Gå til side
Konstruksjonene har skjevheter.

Innvendig > Overflater Gå til side
Det er påvist andre avvik:

Stedvis bruksslitasje og ukomplette arbeider. parkett i stue er slipt minst en gang.

Innvendig > Pipe og ildsted Gå til side
Det er påvist andre avvik:

Det er registrert avrenning fra pipens takgjennomføring. Forholdet bør holdes under oppsikt.

Innvendig > Innvendige trapper Gå til side
Det er påvist andre avvik:

Mangler håndrekke på en side, åpning mellom trinn er ikke i tråd med dagens krav til sikkerhet.

Tekniske installasjoner > Vannledninger Gå til side
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Tekniske installasjoner > Avløpsrør Gå til side
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Tekniske installasjoner > Ventilasjon Gå til side
Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank Gå til side
Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Varmtvannsberederen er tilkoblet strømnettet ved bruk av grenkontakter. Dette er ikke i henhold til gjeldende forskrifter for fast tilkobling av varmtvannsberedere, og det anbefales å få utført korrekt fast tilkobling av autorisert elektriker.

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering Gå til side
Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger Gå til side
Det er påvist andre avvik:

Mer enn halve forventbare levetid er passert for stikkledninger med påregnelig risiko.

Norsk Byggkontroll AS
Lyngnesstien 9
4018 STAVANGER

Hellestølveien 11 , 4027 STAVANGER
Gnr 28 - Bnr 824
1103 STAVANGER

Sammendrag av boligens tilstand

Våtrom > 1.etg. > Bad > Overflater vegger og himling Gå til side
Det er påvist tegn til fuktskader i overflater.

Våtrom > 1.etg. > Bad > Overflater Gulv Gå til side
Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Våtrom > 1.etg. > Bad > Sanitærutstyr og innredning Gå til side
Det er påvist skader på innredning.

Våtrom > 1.etg. > Bad > Ventilasjon Gå til side
Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Kjøkken > 2.etg. > Kjøkken > Overflater og innredning Gå til side
Det er påvist andre avvik:

Montering av kjøkken virker å være basert på egeninnsats. Mangler bla. kompletteringer og avslutninger.

Kjøkken > 2.etg. > Kjøkken > Avtrekk Gå til side
Det er påvist andre avvik:

Utskifting anbefales.

Kostnadsestimat: Under 20 000

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

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

Det er tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtekniske forskrift.

Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Hellestølveien 11 , 4027 STAVANGER
Gnr 28 - Bnr 824
1103 STAVANGER

Norsk Byggkontroll AS
Lyngnesstien 9
4018 STAVANGER

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG



Byggeår
1963

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

Anvendelse
Boligformål

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

Vedlikehold
Boligen bærer preg av manglende vedlikehold for utvendige fasader mm. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Tilbygg / modernisering		
	Taktekking	Det er ikke kjent når taktekkingen er skiftet.
2010	Vinduer og entredør	Vinduene er fra hhv 2010 og 2014

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Taket er tekket med betongstein som kan stamme fra rundt 2010 (usikkert). Taksteinen ligger godt uten synlige mangler av enkeltstein.

I forbindelse med takutskiftingen bør en gå ut fra er gjennomført av fagpersonell ut fra at det er foretatt forsterkninger i takkonstruksjon på loft.



TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse
Takrenner av samme alder som taktekkingen.

Vurdering av avvik:
• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse
Liggende kledning i hovedsak fra byggeår med lufting bak kledning jf. byggeårets standard med 11 mm.

Vurdering av avvik:
• Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
• Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Utvendig kledning har i partier ikke vært tilkjent vedlikehold de senere år. Spesielt fasade over entreparti. På oppsiden er to nedre bord byttet, på nedsiden mot terrasse med forventbar slitasjegrad. Lufting bak kledning er for liten jf. dagens standard med 28 mm lufting.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.
• Råteskadet trekledning må skiftes ut.

Over entreparti er det støpt takkonstruksjon med defekter i kledningsbord. Utskiftninger må gjennomføres.

TG 3 Veggkonstruksjon 2

Beskrivelse
Overgang takoverbygg og kledning er forbundet med risiko avhengig av oppbygging og fuktsikring bak kledning.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Er det påvist råteskader i bordkledningen i område med skaderisiko i bakenforliggende konstruksjon.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Hellestølveien 11 , 4027 STAVANGER
Gnr 28 - Bnr 824
1103 STAVANGER

Norsk Byggkontroll AS
Lyngnesstien 9
4018 STAVANGER

Tilstandsrapport

Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser. Dersom tiltak ikke iverksettes, kan det oppstå ytterligere skader i veggkonstruksjonen, med økt risiko for fuktinntrengning.

Lufting bak kledning i denne perioden var vesentlig mindre enn dagens krav. Det anbefales å vurdere tiltaket at det samlet sett er best å skifte kledning/etterisolere, anordne utlekting jf. dagens krav med ny kledning, samtidig som overgang støpt tak kontrolleres.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000





Råte i kledning, oppstøp uten overflatebehandling.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjoner som for byggeårets krav. I ettertid forsterket med hanebjelker pga. endring fra eternittak til betongtakpanner.



Lagt inn hanebjelker i takkonstruksjon med spiker og bolt.

TG 2 Loft - 1

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Loft er isolert i tråd med byggeårets krav. Lagt ut bokse for downlights. En del uorden i isolasjon og manglende vindsperre.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Isolasjon er gammel og nedsunket, ligger i uorden.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring bør utføres.
- Lufting/ventilering bør forbedres.

solasjonen bør skiftes ut med nye isolasjonsmatter med vindsperre. Mangelfull eller ujevn isolasjon kan føre til kuldebroer, økt varmetap og risiko for kondens- og fuktskader i takkonstruksjonen.



Gammel sammenpresset isolasjon isolerer dårlig.

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Vinduene i boligen er stort sett fra 2010 og 2014.

TG 3 Vinduer - avvik

Beskrivelse

Vindu på soverom i 2.etg. fra 1993
Baderomsvindu.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Soveromsvindu i 2.etg. bør skiftes ut.
Sålebenk på baderomsvindu er ikke korrekt utført (glipe mellom bunnkarm og puss/sålebenk kan medføre fuktskader i konstruksjon.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Soveromsvinduet i 2. etasje bør skiftes ut. Sålebenken på baderomsvinduet må utbedres slik at det ikke er glipe mellom bunnkarm og puss/sålebenk, for å hindre fuktinntrengning og påfølgende risiko for fuktskader i konstruksjonen. (sålebenk skal være under bunnkarm)

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Hellestølveien 11 , 4027 STAVANGER
Gnr 28 - Bnr 824
1103 STAVANGER

Norsk Byggkontroll AS
Lyngnesstien 9
4018 STAVANGER

Tilstandsrapport



TG 1 Dører

Beskrivelse

Entredør med sideglass fra 2014.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Terrasser lagt på terreng regnes ikke som søknadspliktig tiltak.

Vurdering av avvik:

• Konstruksjonene har skjevheter.

Konsekvens/tiltak

• Lokal utbedring må utføres.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Innvendige overflater er i normal stand.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Stedvis bruksslitasje og ukomplette arbeider. parkett i stue er slipt minst en gang.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Tiltak bør relateres til oppgradering/modernisering.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Det er ikke kjent etasjeskille mellom nedre plan og øvre plan. Det er ikke utenkelig at etasjeskille er av betong med tilhørende takoverbygg over entreparti.

Etasjeskillere (gulv mellom etasjer) er ikke en del av det som undersøkes i tilstandsrapporten (forskriften har ikke undersøkelseskrav). Det er derfor ikke utført målinger eller analyser av etasjeskillere.

TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Pipen er beslått med beslag over tak.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Det er registrert avrenning fra pipens takgjennomføring. Forholdet bør holdes under oppsikt.

Konsekvens/tiltak

• Dersom avvik ikke utbedres er det fare for videre skadeutvikling.

TG 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

1.etg. er dels innredet med kledde vegger mot grunnmur som befinner seg under terreng.

Når det gjelder hulltaking jf § 2-15 og måling i vegg mot grunnmur som befinner seg under terreng, tillegges følgende verdier.

Verdier mellom 16-19,9 vekt% = Risiko TG 2
Verdier over 20 vekt% = Skadepotensiale TG 3

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Ved verdier i målepunkt over 20 vekt% skal det settes tilstandsgraden 3. Målt verdi er mer enn 30 vekt% i tre som tilsier biologisk aktivitet (råteutvikling)

I vaskerom som ikke er kledd på innsiden av grunnmur har malingsavflassing og saltutslag.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Terreng heller inn mot grunnmuren på denne siden, terrengjustering og drenerende tiltak kan medføre tørrere forhold bak kledd vegg.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Målt verdi er registrert med 30,6 vekt% med vesentlig risiko i målt område. Det kan ikke utelukkes lavere og høyere verdier andre steder enn i målepunkt.

TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Trapp i normal stand.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Hellestølveien 11 , 4027 STAVANGER
Gnr 28 - Bnr 824
1103 STAVANGER

Norsk Byggkontroll AS
Lyngnesstien 9
4018 STAVANGER

Tilstandsrapport

Mangler håndrekke på en side, åpning mellom trinn er ikke i tråd med dagens krav til sikkerhet.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det anbefales håndrekke på begge sider.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

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

VÅTROM

1.ETG. > VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

Vaskekjeller fra byggeår tilfredstiller ikke dagens krav til våtrom med tettesjikt/membran på gulv og overganger langs vegger.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Vaskekjelleren bør oppgraderes med nytt tettesjikt/membran på gulv og overganger mot vegg for å tilfredsstille dagens krav til våtrom. Det orienteres at sluk er fra byggeår og utgått på dato.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Vaskekjeller fra byggeår med sluk fra 1963.

1.ETG. > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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



Tørt i skillevegg mellom soverom og vaskerom

1.ETG. > BAD

Generell

Beskrivelse

Fliselagt bad med grunnstamme fra byggeår (sluk) utstyrt med dusjsone, vaskseksjon og toalett.

1.ETG. > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Fliser på vegg i dusjsonen er kontrollert for eventuelle riss i flisefuger. Ingen riss ble registrert på befaringsdato. Manglende riss tyder på at veggmembran fungerer som tiltenkt, det vil si at den holder fukt borte fra konstruksjonen.

Det er registrert soppvekst i tak over dusjsonen som kan skyldes manglende ventilering av rommet (avstengt ventil). At det kondenserer i taket kan også skyldes kuldebro i form av manglende isolasjon.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist tegn til fuktskader i overflater.

Konsekvens/tiltak
• Overflater må utbedres eller skiftes.

Det bør utbedres ventilasjon og eventuelt etterisoleres i taket over dusjsonen for å hindre videre soppvekst og fuktskader.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, vil det være økt risiko for videre soppdannelse.

1.ETG. > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Det er banket på tilfeldige flis på gulv for å oppdage eventuelle bom under fliser. Stedvise funn registret ved stikkontroll.

Vurdering av avvik:
• Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak

Hellestølveien 11 , 4027 STAVANGER
Gnr 28 - Bnr 824
1103 STAVANGER

Norsk Byggkontroll AS
Lyngnesstien 9
4018 STAVANGER

Tilstandsrapport

• Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.

Ved fremtidig modernisering, må fallforhold til sluk utbedres.

Det må også tas hensyn til manglende våtromsoppbrett ved dørterskel.

1.ETG. > BAD

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Dusjsonen har en hjelpesluk koblet til eldre støpejernssluk fra byggeår. Sluken sitter dypt med flere foringer for å komme opp til dagens gulvnivå.

Vurdering av avvik:

• Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.
• Membran i kombinasjon med gammelt sluk uten klemring. Membran er smurt ned på sluk.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Badet står foran full renovering til dagens standard og krav til våtrom. Sluk i gulv må skiftes da forventbar levetid er passert. En modernisering uten å skifte sluk kan medføre at tiltak blir verdiløst.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Originalssluk sitter veldig dypt med tilhørende foringer.

1.ETG. > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredning med vaskseksjon, vegghengt toalett og dusjhjørne.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist skader på innredning.

Konsekvens/tiltak

• Lokal utbedring må utføres.



Sår og skader i innredning

1.ETG. > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Rommet er basert på naturlig avtrekk jf. krav i byggeår.

Vurdering av avvik:

• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

• Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Det bør vurderes å oppgradere ventilasjonen til dagens standard for å sikre tilstrekkelig luftutskifting og et godt inneklima. Mangelfull ventilasjon kan føre til fks. mugg i tak som her.

1.ETG. > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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



Måleresultatet viser LO, dvs. ikke målbar fukt.
6 vekt% er laveste verdi instrumentet kan måle. Det vil si at hulrom i skillevegg og treverk i kontakt med gulv er helt tørt.

KJØKKEN

2.ETG. > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Hellestølveien 11 , 4027 STAVANGER
Gnr 28 - Bnr 824
1103 STAVANGER

Norsk Byggkontroll AS
Lyngnesstien 9
4018 STAVANGER

Tilstandsrapport

Beskrivelse
Kjøkkeninnredningen kan være fra rundt 2010 jf. alder på vinduer. Innredningen er ikke komplett og vurderes å være satt opp son egeninnsats.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Montering av kjøkken virker å være basert på egeninnsats. Mangler bla. kompletteringer og avslutninger.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det anbefales å komplettere og ferdigstille kjøkkeninnred

2.ETG. > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse
Avtrekkviften fungerer med sug, registrert andre defekter med bla. løse skinner på høyre side.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Utskifting anbefales.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det er sug i kanalen, utskifting bør være enkleste, mye skitt i avtrekkviften medfører unødvendig merarbeid.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

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

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse
Avløp kan bestå av både plast og støpejern.

Forventbar levetid på avløp er 60 år. Halve forventbare levetid er av den grunn passert.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse
Boligen har ingen andre krav enn naturlig avtrekk. Lokalt avtrekk er montert på kjøkken.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

Alle våtrom bør ha mekaniske avtrekk for å holde tritt med dagens bruk av våtrom.

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse
Varmtvannsbereder fra 2009.

Årstall: 2009 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Varmtvannsberederen er tilkoblet strømnettet ved bruk av grenkontakter. Dette er ikke i henhold til gjeldende forskrifter for fast tilkobling av varmtvannsberedere, og det anbefales å få utført korrekt fast tilkobling av autorisert elektriker.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det bør etableres korrekt fast tilkobling av varmtvannsberederen utført av autorisert elektriker, for å unngå økt risiko for varmgang og brann som følge av feil tilkobling.

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
Sikringsskap med automatsikringer og kursoversikt på innsiden av skapdør.

For å friskmelde det elektriske anlegget i sin helhet, bør hele anlegget kontrolleres av personell som har lov til å friskmelde elektriske anlegg. Kontrollen bør ikke være eldre enn 5 år.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i

Hellestølveien 11 , 4027 STAVANGER
Gnr 28 - Bnr 824
1103 STAVANGER

Norsk Byggkontroll AS
Lyngnesstien 9
4018 STAVANGER

Tilstandsrapport

eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2009 Det er usikkerhet med når innmat i sikringsskap ble oppdatert med automatsikringer.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Nei Mye løse elektriske kabler og koblingsboker på loft tilsier at anlegget ikke er sluttført eller fagmessig.

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Ukjent

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Det anbefales det å foreta en kontroll av det elektriske anlegget for å kunne friskmelde anlegget for å kunne si at alt er i forskriftsmessig stand.

Kontrollen bør ikke være eldre enn 5 år.

Stikkontroller utført av Lyse eller I-nett regnes ikke som fullverdig kontroll av anlegget.

Generell kommentar

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

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



Løse kabler og koblingsboker tilsier at anlegget ikke er i forskiftsmessig stand

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

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

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.

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

Hellestølveien 11 , 4027 STAVANGER
Gnr 28 - Bnr 824
1103 STAVANGER

Norsk Byggkontroll AS
Lyngnesstien 9
4018 STAVANGER

Tilstandsrapport

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygget er oppført på stabil byggegrunn.
Fundamenteringen i seg selv er ikke synlig, tilstandsgrad på fundamentering er derfor satt ut fra visuelle vurderinger av bygningen, kontroll av grunnmurens synlige deler, byggets alder og stabilitet som følge av dette.

TG 3 Terrengforhold

Beskrivelse

§ 2-17. Terrengforhold
Den bygningssakkyndige skal undersøke om det er tilstrekkelig fall fra grunnmur eller om terrenget skråner innover mot boligen, og dessuten om takvann renner bort.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Det bør foretas terrengjusteringer.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Terreng heller inn mot grunnmur.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Det er ikke mulig å kontrollere stikkledninger visuelt.
Vurderingsgrunnlag er utelukkende basert på alder. Halve levetiden er fremdeles ikke passert.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Mer enn halve forventbare levetid er passert for stikkledninger med påregnelig risiko.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det er ikke behov for tiltak pr. dato, plutselige brudd kan oppstå, når dette skjer er det ikke mulig å si noe om.

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 befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

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

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

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

Vurdering av avvik:

• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
• Det er tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtekniske forskrift.
• Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

• Det bør gjennomføres radonmålinger.
• Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap (DSB) setter ikke et fast, universelt intervall for hvor ofte det elektriske anlegget skal kontrolleres i alle tilfeller. I stedet gjelder prinsippet om at eier/bruker av anlegget (jf. forskrift om elektriske lavspenningsanlegg – fel) skal sørge for nødvendig vedlikehold og kontroll innen rimelighetens grenser, basert på en risikovurdering (§ 16 i fel og § 17 i veiledningen).

Det er ikke krav til å endre brannskiller som var godkjent i 1963 opp til dagens krav til brannskille mellom boliger. I forbindelse med andre tiltak bør en likevel vurdere slike tiltak.

Hellestølveien 11 , 4027 STAVANGER
Gnr 28 - Bnr 824
1103 STAVANGER

Norsk Byggkontroll AS
Lyngnesstien 9
4018 STAVANGER

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

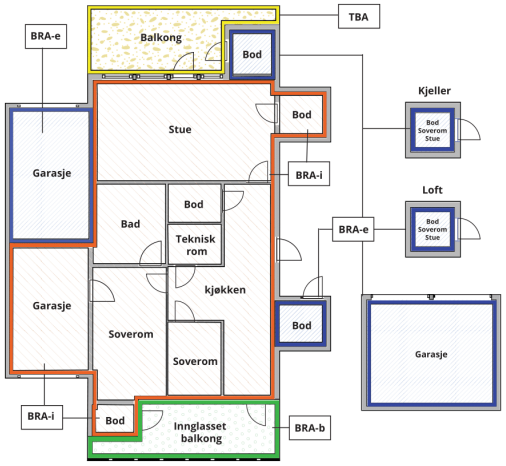
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og 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 byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Tomannsbolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1.etg.	53			53	36
2.etg.	56			56	
SUM	**109**				**36**
SUM BRA	**109**				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
Kommentar: I 1.etg. er bod og kott bruksendret til hhv. soverom og utvidelse av soverom. Det er ikke søkt bruksendring fra bod til soverom. Planløsning i 2.etg. stemmer med tegning.

Nyere håndverkstjenester

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

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Soverom omgjort fra bod til soverom er ikke søkt bruksendret.

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		25		25	
SUM		**25**			
SUM BRA	**25**				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Tegninger fra høsten 1975, betraktes som ferdig i 1976.

Nyere håndverkstjenester

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

Hellestølveien 11 , 4027 STAVANGER
Gnr 28 - Bnr 824
1103 STAVANGER

Norsk Byggkontroll AS
Lyngnesstien 9
4018 STAVANGER

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
25.3.2026	Tor Arve Lea	Takstingeniør
	Sør-Rogaland tingrett	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1103 STAVANGER	28	824		0	381.1 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Hellestølveien 11

Hjemmelshaver
Ellingsen Bjørn Keneth, Ellingsen Kari Johanne

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei
Adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann
Offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp
Offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering
Område regulert til boligbebyggelse.

Tinglyste/andre forhold
Se meglers prospekt

Hellestølveien 11 , 4027 STAVANGER
Gnr 28 - Bnr 824
1103 STAVANGER

Norsk Byggkontroll AS
Lyngnesstien 9
4018 STAVANGER

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse
Garasje/lagring.

Byggeår
1976

Kommentar
Byggeforskrift av 1969 var gjeldende forskrift i 1976.

Standard
Standard som for garasjer fra midten av 1970 tallet.

Vedlikehold
Sterk slitasjegrad utvendig.

Beskrivelse
Bygningsdelen inngår ikke i avhendingslovens bestemmelser, kun oppmålt med enkle betraktninger. Dvs. at kjøpers undersøkelsesplikt må legges til grunn ut fra egne behov.

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
Kommunalinformasjon	25.03.2026	Det er kun plantegning og ferdigattest/brukstillatelse (om det er) som kontrolleres ifb. utarbeidelse av tilstandsrapporten.	Gjennomgått		Nei
Egenerklæring.		Tvangsalg, egenerklæring er ikke utarbeidet.	Finnes ikke		Nei
Energimerking	26.03.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	06.04.2026	
2	16.04.2026	Justert årstall og opplyst tvangsalg uten egenerklæring.

For gyldighet på rapporten se forside

Hellestølveien 11 , 4027 STAVANGER
Gnr 28 - Bnr 824
1103 STAVANGER

Norsk Byggkontroll AS
Lyngnesstien 9
4018 STAVANGER

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet 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 godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

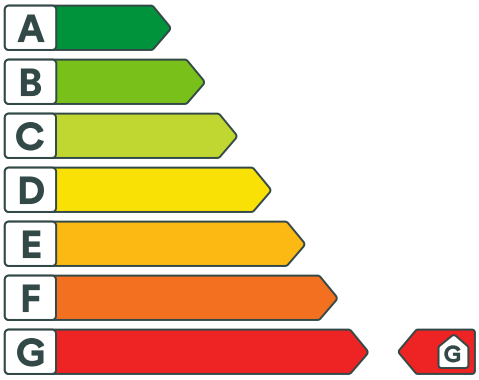
Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester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

enova

Energiattest



Adresse **Hellestølveien 11, 4027 STAVANGER**	
Dato for energimerking **26.03.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-275086**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **4356608**
Gårdsnummer **28**	Bruksnummer **824**
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 **1963**	Bygningstype **Tomannsbolig vertikal delt**
Bruksareal **109,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **109,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **365,01 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **309,18 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **35 733 kWh**



Hellestølveien 11, 4027 STAVANGER

Detaljering

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Energibruk **Nei**	Lekkasjetall **Nei**
Solceller **Nei**	



Hellestølveien 11, 4027 STAVANGER



Tiltak

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 2: Montering tetningslister

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

Tiltak 3: Isolering av gulv mot grunn

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

Tiltak 4: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 5: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

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

Tiltak 6: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak utendørs

Tiltak 7: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 8: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 9: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 10: Montere urbryter på motorvarmer

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

Brukertiltak

Tiltak 11: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 12: Tiltak utendørs

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

Tiltak 13: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 14: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 15: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 16: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 17: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 18: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 19: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 20: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 21: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 22: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 23: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 24: Tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 25: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Vedlegg: Takstrapport

Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Vedlegg: Kommunalinformasjon

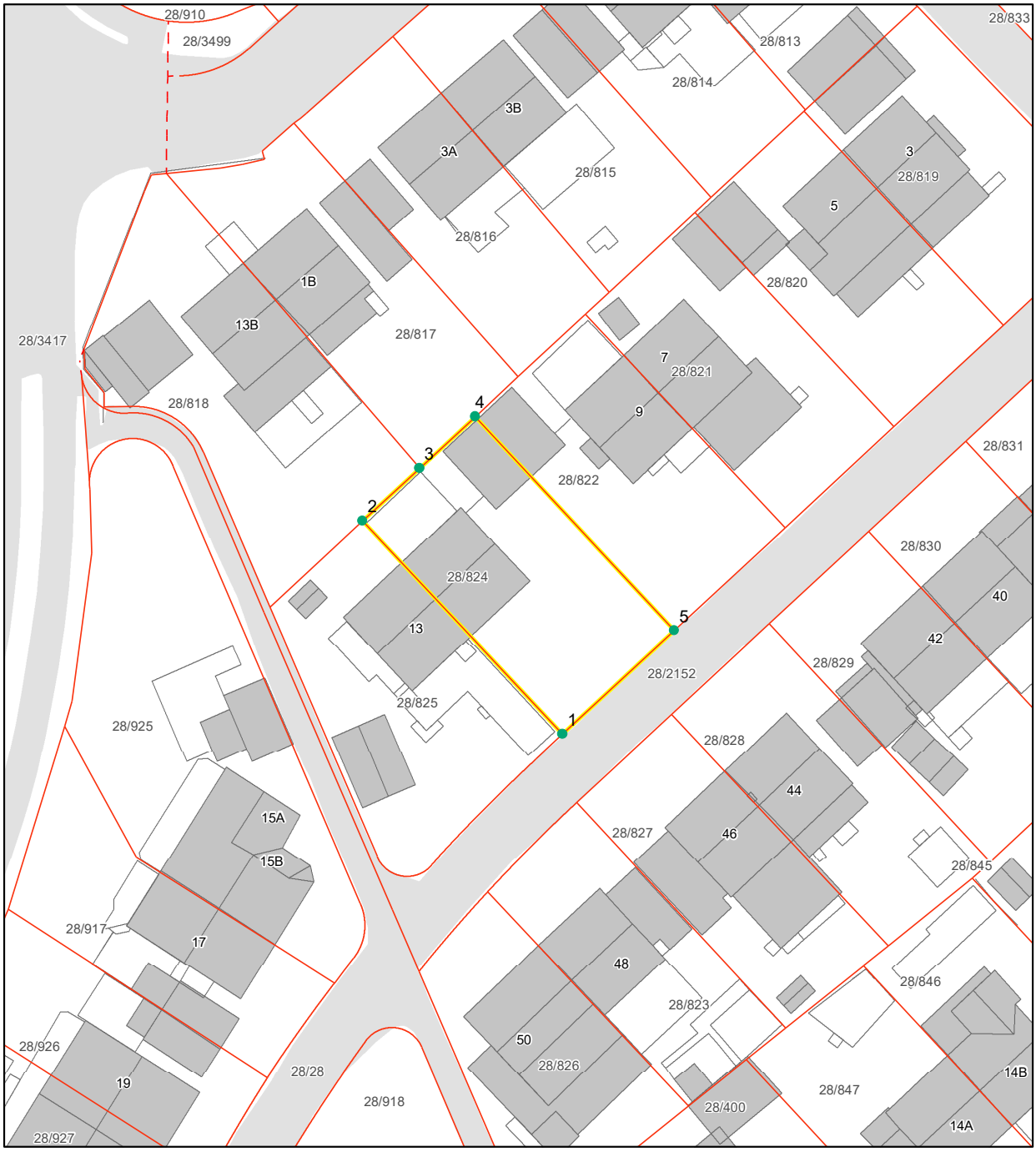
Eiendomskart med grenser

Adresse: Hellestølveien 11, 4027 STAVANGER
Gnr/Bnr: 28/824/0/0
Dato: 2026-03-18
Målestokk: 1:500

Stavanger kommune

N

Eiendomsgrensene i kartet har forskjellig nøyaktighet. I noen tilfeller vil det være påkrevd å klarlegge grensene etter reglene i matrikkelovens § 17.
Sikre grenser i kartet: Heltrukne linjer (nøyaktighet 13 cm eller bedre)
Usikre grenser i kartet: Stiplede linjer (nøyaktighet dårligere enn 13 cm)
Usikre grenser bør klarlegges av kommunens oppmålingsavdeling, før tiltak i marginal avstand fra grensa planlegges.



Vedlegg: Kommunalinformasjon

Grensepunktrapport

Rapportdato : 18.3.2026

Areal og koordinater:

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

Grensepunkt/Grenselinje

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Lengde	Grensepunkttype	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Radius
1	6543174.23121	310053.59889	Ikke spesifisert	27.09	Umerket		Terrengmålt	13	0
2	6543193.93618	310035.142525	Ikke spesifisert	7.19	Umerket		Terrengmålt	13	0
3	6543198.80528	310040.398594	Ikke spesifisert	7.02	Umerket		Terrengmålt	13	0
4	6543203.56344	310045.53455	Ikke spesifisert	27.06	Umerket		Terrengmålt	13	0
5	6543183.80076	310063.906039	Ikke spesifisert	14.11	Umerket		Terrengmålt	13	0

side: 1

Vedlegg: Kommunalinformasjon

Grunnkart

Adresse: Hellestølveien 11, 4027 STAVANGER
Gnr/Bnr: 28/824/0/0
Dato: 2026-03-18
Målestokk: 1:1,000

Stavanger kommune

N



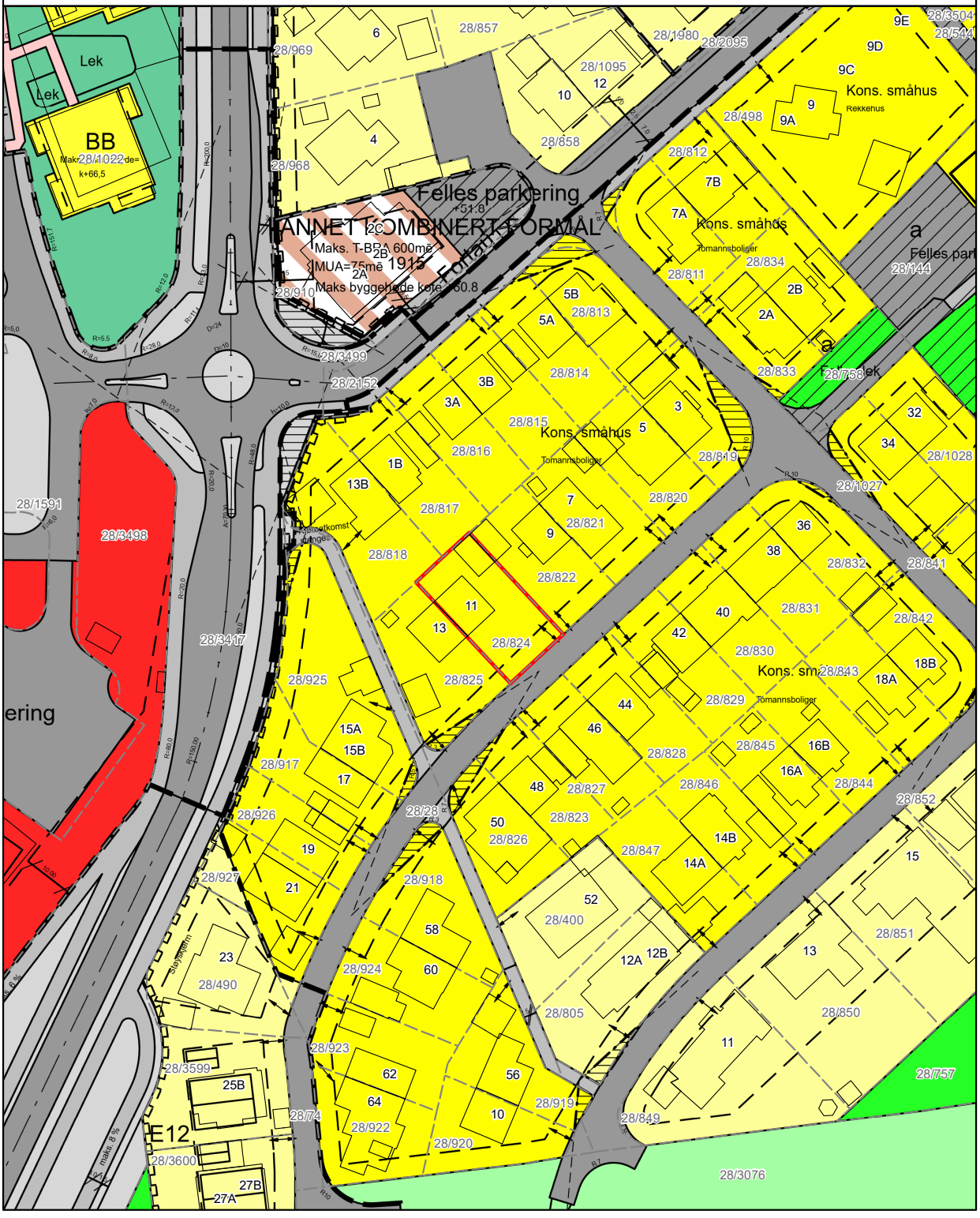
Vedlegg: Kommunalinformasjon

Reguleringsplan på grunnen

Adresse: Hellestølveien 11, 4027 STAVANGER
Gnr/Bnr: 28/824/0/0
Dato: 2026-03-18
Målestokk: 1:1,000
Planident: 1354
Ikrafttredelsesdato: 24.11.2003

Stavanger kommune

N



BESTEMMELSER FOR PLAN 1354 REGULERINGSPLAN FOR TASTAVEDEN

Stadfestet ved Stavanger bystyres vedtak av 24.11.03 i medhold av plan og bygningsloven §27-2.1

§1 Formål
Formålet med planen er å sette rammer for om- og påbygging i boligområdene opp mot Tastaveden samt å sikre friluftsinteressene på og omkring dette høydedraget.

§2 Fellesbestemmelser
Garasjer tillates oppført i nabogrense, også der garasje er sammenbygd med bolig. Dette gjelder ikke mot vei, der avstanden må være 4 meter dersom garasjen er plassert vinkelrett på veien. Dersom det er trafikksikkerhetsmessig tilrådelig og plasseringen er parallell med veien, kan garasje plasseres 1 meter fra vei. Garasjer kan ha maks mønehøyde = 4 meter.

Det tillates bare en avkjørsel pr. eiendom. Ved søknad om byggetiltak på eiendommer som i dag har tilkomst fra gang-/sykkelvei, skal muligheten for flytting av tilkomst til kjørevei alltid vurderes.

§3 Boligområder
1. Frittliggende småhusbebyggelse
Der byggegrensene tillater det, kan tomtene bebygges med inntil %BYA=35.* Maks gesims-/mønehøyde = 4,5/7,5 meter over gjennomsnittlig planert terreng.

Hovedretning på boligtak skal være i terrengets lengderetning. Tak skal som hovedregel utføres som saltak. Andre takformer kan tillates dersom dette kan gis en god tilpassing til nabobebyggelse og landskap. Eventuelle takoppbygg skal utføres som "løftet tak" i inntil 1/3 av takets lengde. Oppbygg skal underordnes husets hovedform.

2a. Konsentrert småhusbebyggelsebebyggelse – tomannsboliger
Der byggegrensene tillater det, kan tomtene bebygges med inntil %BYA*=40. For tomter mindre eller lik 350 m2, kan %BYA=45. Påbygg kan skje i nabogrensen til den andre delen av tomannsboligen. Gesims-/mønehøyde skal i utgangspunktet være = 4,5/7,5 meter over gjennomsnittlig planert terreng. Påbygg i høyden tillates der dette gjennomføres ved å løfte eksisterende tak. Ved slik påbygging kan gesims/mønehøyde økes med 1,5 meter.

Der dette gjennomføres samtidig på begge enhetene, tillates takoppbygg som "løftet tak" i inntil ½takets lengde. Oppbygg skal underordnes husets hovedform.

Ved om- og påbygginger skal det sikres en god estetisk løsning for bygningen som helhet.

2b. Konsentrert småhusbebyggelse – rekkehus
a) Eksisterende rekkehusbebyggelse anses som å være ferdig utbygd. Eventuelle søknadspliktige om- og påbygginger krever bebyggelsesplan. Til grunn for en slik plan skal det legges til grunn %BYA*=50, gesims-/mønehøyde = 6/9 meter over gjennomsnittlig planert terreng. Til grunn for utregning av BYA skal regnes felles parkering og felles lek.

b) Til grunn for utbygging av gnr.28 bnr.498 skal det utarbeides en samlet bebyggelsesplan. %BYA*=50. Gesims-/mønehøyde = 6/9 meter over gjennomsnittlig planert terreng.

§3 Offentlig formål - barnehage
Maks %BYA*=25. Gesims-/mønehøyde = 4/7 meter over gjennomsnittlig planert terreng.

** %BYA= bebygd areal x 100 / tomtens areal*
Med i bebygd areal regnes boligens grunnflate, garasjer, boder, balkonger/terrasser påsøyler, samt biloppstillingsplasser.

§4 Friområder
I friområdet kan turveier opparbeides i 2,5 meters bredde. Der ikke grunnforhold/overvann tilsier noe annet, skal det benyttes grus som toppdekke. Turveier og turstier skal ha en god terrengtilpassing der en i størst mulig grad skal følge eksisterende stier og tråkk. Eksakt plassering av nye turveier bestemmes ved gjennomføring. Ved behov, kan flere enn de viste turveiene/-stiene anlegges.

a.Park
I områdene kan det opparbeides enkle anlegg for idrett og friluftsliv som ballbaner, bålplasser m.m., ut fra de behov som til enhver tid måtte være.

b. Turområder
Området skal benyttes til enkelt friluftsliv der det kan tilrettelegges turveier/turstier m.m.. Stedsfremmed vegetasjon (buskfuru) skal på sikt erstattes av stedegen vegetasjon (lauvskog, furu). I valg av vegetasjon skal det tas hensyn til solforholdene til den tilgrensende bebyggelsen. Det skal også vektlegges å sikre utsikt fra toppen av Tastaveden. Steingarder skal i størst mulig grad tas vare på. Arealet mellom bebyggelsen i Fagerstølveien/Stølsbrautene kan beplantes med stedegen vegetasjon.

§4 Spesialområder
a. Spesialområde bevaring- grøvrøys/friområde
Eventuelle skjøtsels- og tilretteleggingstiltak skal forelegges kulturminnemyndighetene før gjennomføring.

b. Spesialområde –frisiktsoner
I frisiktsonene skal det være fri sikt i en høyde fra 0,5 meter over bakken.

§5 Fellesareal
a. Felles lekeareal
Areal a er felles for seksjonene utgått fra gnr.28/bnr.144.
Areal b er felles for eiendommer som sokner til Vestli velforening

b Felles parkering
Areal a er felles for seksjonene utgått fra gnr.28/bnr.144.
Areal b er felles for Tasta barnehage og Tasta kirke.

c Felles veger
Vegene er felles for eiendommer som ligger til den enkelte veg og som ikke har vist tilkomst til offentlig veg.

§6 Kombinert formål
Arealet skal brukes til privat parkering for gnr.59/bnr577. Ved eventuell opparbeiding av tilkomst til eiendommen, endres arealbruken til offentlig veg.

Byplan 23.05.03, revidert 22.09.03

Side 2 av 2

Utskrift basert på matrikkeldata

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 28, Bruksnr 824	**Kommune:**	1103	Stavanger
Adresse:				
Veiadresse:	Hellestølveien 11, gatenr 1387 4027 Stavanger	**Grunnkrets:**	2606	Tastaveden 3
		Valgkrets:	20	Indre Tasta
		Kirkesogn:	6090301	Tasta
		Tettsted:	4522	Stavanger/Sandnes

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:		**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	1
Etableringsdato:	24.04.1963	**Har festegrunn:**	Nei	**Seksjonert:**	Nei
Areal:	381,1 kvm	**Skyld:**			
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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.

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing 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.

Vedlegg: Kommunalinformasjon

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Kart- og delingsforretning	Forretning:	24.04.1963	Avgiver	1103/28/758	-381,3
	Matrikkelført:		Mottaker	1103/28/824	381,3

Vedlegg: Kommunalinformasjon

Vedlegg: Kommunalinformasjon

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Bygning 1 av 2: Tomannsbolig, vertikaldelt

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Hellestølveien 11	H0101	Bolig	108,0	Kjøkken			

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	108,0	Igangset.till.:	
Energikilde:	Elektrisitet, Biobrensel	BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:	Elektrisk, Annen oppvarming	BRA totalt:	108,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:	Offentlig kloakk	Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	15.12.1963
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	1
Bygningsnr:	4356608			Antall etasjer:	2

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01	1		53,0		53,0				
H02			55,0		55,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 2 av 2: Garasjeuthus anneks til bolig

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Hellestølveien 11	Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Ikke oppgitt	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:	24,0	Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	24,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	15.12.1970
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	4356616			Antall etasjer:	1

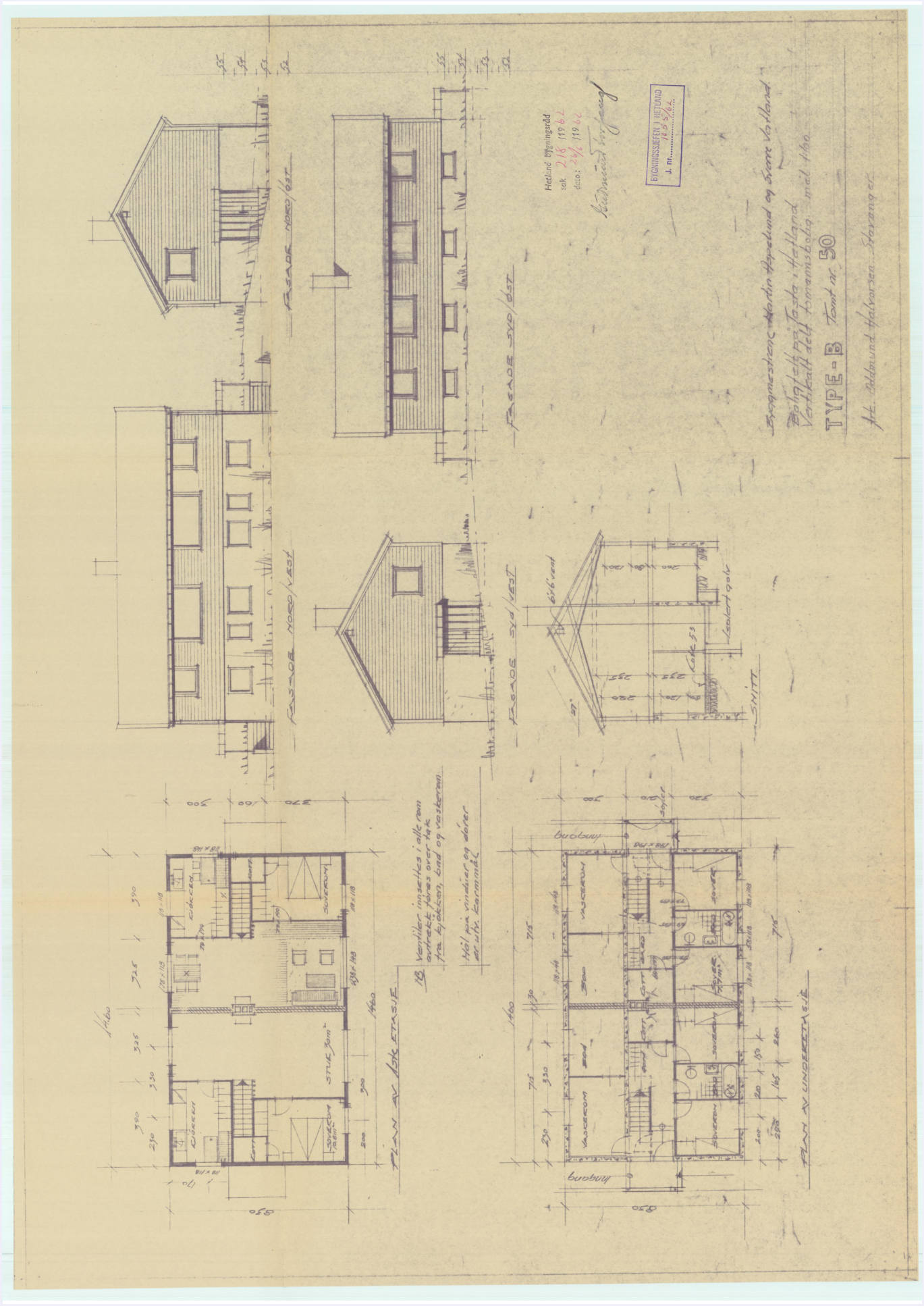
Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01				24,0	24,0				

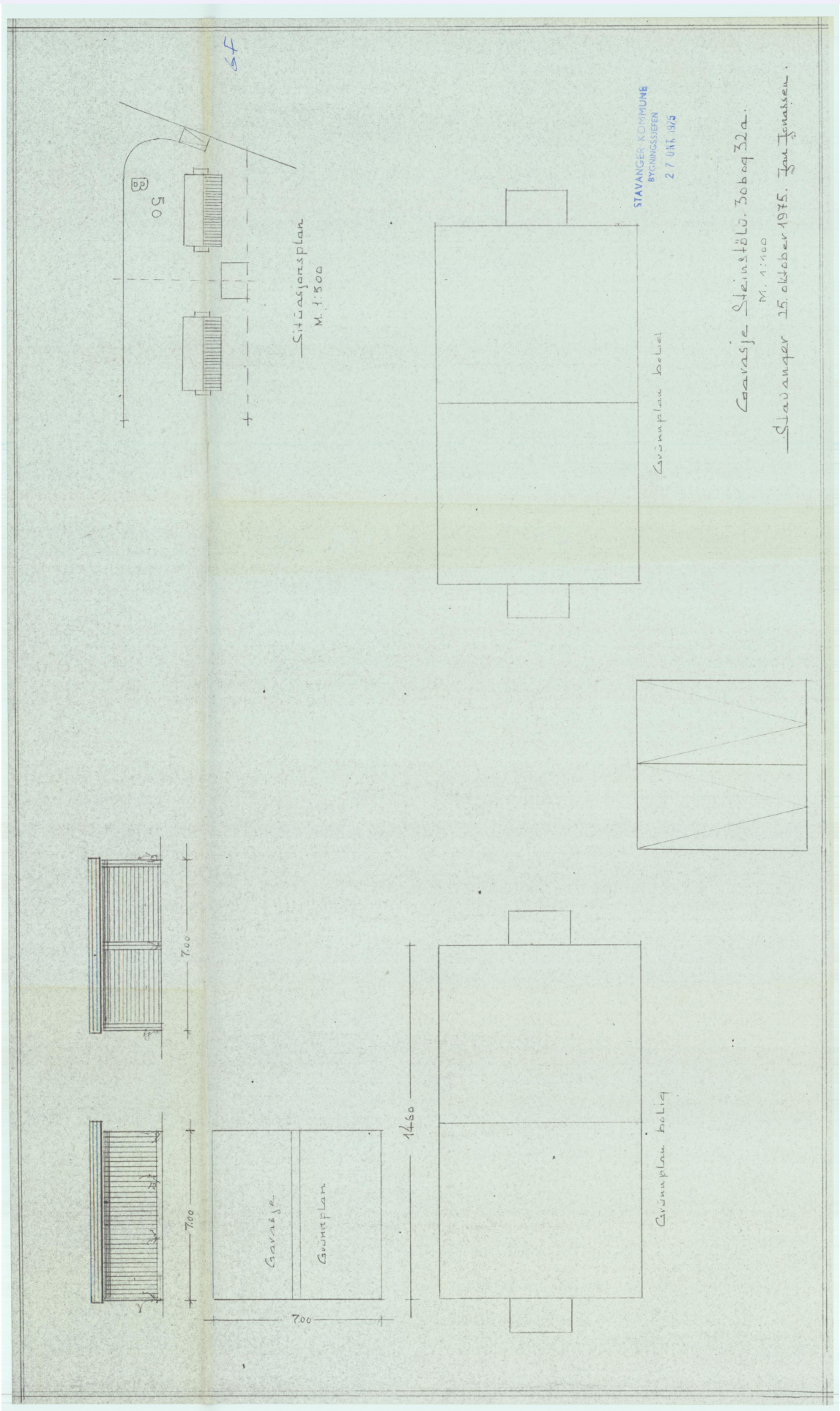
Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Vedlegg: Kommunalinformasjon



Vedlegg: Kommunalinformasjon



Vedlegg: Kommunalinformasjon

Herr Harry Sævereid og
Jan Emil Jonassen,
Aspelund og Vatlands byggefelt,
Tasta.

= 99 m²

Tomt nr. 50

Ferdigattest

Herved meddeles endelig godkjennelse i henhold til bygningslovens § 142 på det iflg. bygningsrådets beslutning av 26. juni 1962.

utførte bygningsforetagende på g.-nr. 28, br.-nr. 824-825 i Hetland herred.

Hillevåg, den 9.10. 1963.

for HETLAND BYGNINGSRÅD

G. Forfang

PAULSEN 24484

Notater

Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen

Vi er glade for å kunne tilby deg Boligeierfordelen – en unik fordel som gir deg 20 prosent rabatt på boligforsikring det første året, når du har kjøpt bolig gjennom EiendomsMegler 1



Hvorfor velge Boligeierfordelen?

- **20 prosent rabatt på forsikringen** det første året, når du kjøper bolig gjennom EiendomsMegler 1. Rabatten gjelder din nye bolig og er uavhengig av hvilken dekning du velger på boligforsikringen din. Etter 12 måneder fornyer vi forsikringen til ordinær pris, men du beholder samle- og bankrabatten.
- **Full trygghet fra dag én fordi** forsikringen din dekker alt fra skader på hus og innbo, til uforutsette hendelser som vannlekkasjer, tyveri og naturskader.
- **Beskyttelse av eiendelene dine under flytting** slik at du får dekket kostnader knyttet til eventuelle skader eller tap som kan oppstå i flytteprosessen.
- **Rask oppfølging** fra rådgiver i SpareBank 1 som tar kontakt med deg innen tre virkedager etter at du har fylt ut oppgjørsskjemaet. Rådgiveren sørger for at boligen din blir forsikret med den beste dekningen til den beste prisen, og at korrekt rabatt er lagt inn.

Hvordan komme i gang?

1. Velg **"kontakt meg!"** i oppgjørsskjemaet du fyller ut etter at du har kjøpt boligen.
2. En rådgiver fra SpareBank 1 kontakter deg for å sette opp en forsikringsavtale.
3. Med forsikringen på plass, har du forsikring med 20 prosent rabatt det første året.

Vi er her for å hjelpe deg

Vi i SpareBank 1 er opptatt av at hver bolig og hver kunde er unik. Derfor tar vi oss tid til å gå gjennom forsikringsbehovene dine. Etter en kort samtale med oss, kan du føle deg trygg på at du har den dekningen som er best for deg og det nye hjemmet ditt.

EiendomsMegler 1 SpareBank 1



SpareBank 1 Sør-Norge gir deg:

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

www.sparebank1.no

+ (47) 915 02 002

Ta kontakt med oss i dag!

Start din lånesøknad ved å skanne QR-koden!

SpareBank 1 SØR-NORGE

Budskjema

EiendomsMegler 1

TVANGSSALG

Oppdragsnr: 2206260027 / Arnfinn Høigård, tlf. 908 73 728
Hellestølveien 11, 4027 Stavanger
Gnr. 28, bnr. 824 i Stavanger kommune (Ideell andel 1/1.)

Bud stort kr.: _____

(I tillegg kommer omkostninger iht. salgsoppgaven. Evt. andel fellesgjeld kommer i tillegg til budet).

Eventuelle forbehold*: _____

*) Forbehold vil normalt ikke kunne aksepteres av retten.

Finansieringsplan

Lån i _____ v/_____ tlf. _____ kr _____

Lån i _____ v/_____ tlf. _____ kr _____

Egenkapital i _____ v/_____ tlf. _____ kr _____

Hvor kommer egenkapitalen fra?: _____

(salg av bolig, BSU, bankinnskudd, oppsparte midler)

Jeg/vi ønsker finansieringstilbud fra SpareBank 1: Ja ◯ Nei ◯

Jeg/vi ønsker verdivurdering fra EiendomsMegler 1 Ja ◯ Nei ◯

Undertegnede er kjent med at budet er bindende for meg/oss når det er kommet til medhjelpers kunnskap.
Undertegnede er klar over at det gjelder særlige regler ved Tingrettens tvangssalg, og at noen av de sentrale punktene er inntatt i vedlagte orientering til dette budskjema. Budgiver bekrefter å ha gjort seg kjent med innholdet i salgsoppgaven, vilkåret for salget og «orientering til kjøper om tvangssalg ved medhjelper»:

Nærværende bud er bindende for undertegnede til og med den: _____ kl.: _____

Såfremt rettens medhjelper innen utløpet av den ovennevnte fristen gir melding om at budet er blant dem medhjelperen vil anbefale overfor saksøkeren, forlenges budet med ytterligere 6 uker, jf. tvangsfullbyrdelsesloven § 11-26. Undertegnede er kjent med at eiendommen selges etter reglene i tvangsfullbyrdelsesloven om tvangssalg, og at lov om avhending av fast eigedom ikke gjelder ved tvangssalg. Undertegnede er kjent med at det ikke blir skrevet kjøpekontrakt, men at dette bud, dersom det blir stadfestet av tingretten, er bestemmende for rettigheter og plikter.

Budgiver 1

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____

Sted/Dato: _____
Underskrift: _____

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

Budgiver 2

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____

Sted/Dato: _____
Underskrift: _____

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

Informasjon til kjøper av eiendom som selges på tvangssalg

Før du innleverer bud bør nedenstående nøye gjennomgås:
Eiendommen selges i henhold til bestemmelsene i Lov om tvangsfullbyrdelse (tvangsl.). At eiendommen tvangsselges innebærer at det er tingretten, og ikke eier av eiendommen, som tar beslutningene i salgsprosessen.

Det fremgår vanligvis ikke av annonsen at en eiendom tvangsselges, men det skal opplyses om dette i salgsoppgaven. Medhjelper innhenter og kontrollerer de samme opplysningene om eiendommen som man får som kjøper ved et frivillig salg. Opplysningene skal gis skriftlig av medhjelper før bindende avtale inngås. Dersom medhjelper av ulike årsaker ikke har klart å fremskaffe de lovbestemte opplysninger om eiendommen, skal det opplyses om grunnen til at de ikke er fremskaffet.

Vær nøye når du besiktiger eiendommen. Ta gjerne med en bygningskyndig. Det kan være fornuftig å få avholdt en tilstandsrapport. En slik tilstandsrapport er en gjennomgang av eiendommens bygningsmessige standard, hvilket en ordinær takstbesiktigelse ikke medfører.

Hovedregelen er at en eiendom som kjøpes på tvangssalg overtas i den stand den befinner seg. Bestemmelsene i avhendingsloven gjelder ikke, hvilket innebærer at reklamasjonsmulighetene er meget begrenset. Kjøper kan ikke heve kjøpet, og kun i begrenset utstrekning kreve prisavslag for mangler.

Oppnås det ikke enighet om prisavslag, må kjøper eventuelt gå til søksmål mot den eller de av kreditorene som har fått den del av kjøpesummen som det kreves prisavslag for.

Dersom hele eller deler av eiendommen er bortleid, overtar normalt kjøper tidligere eiers rettigheter og forpliktelser etter leieavtalen.

I hovedsak skjer budgivningen på samme måte som ved et ordinært salg. Men budgiver bør merke seg følgende:

- Medhjelper sender ikke inn bud til tingretten fortløpende, men har plikt til å avvente dette inntil et bud som er tilnærmet markedspris innkommer.

- Det kan bare tas hensyn til bud som er bindende for byderen i minst 6 uker for fast eiendom/andelsleiligheter og 3 uker for aksjeleiligheter. Med rettens samtykke kan det likevel tas hensyn til bud med kortere bindingstid ned til 15 dager. Rådfør deg med medhjelperen om dette.

- Bud med finansieringsforbehold vil normalt ikke bli anbefalt stadfestet før finansieringen er ordnet. Medhjelper kan kreve fremlagt finansieringsplan eller kreve sikkerhet i form av håndpenger til sikkerhet for bud.

- Det er ikke anledning til å ta forbehold om konsesjon eller odelsløsning, kjøper må selv ta risikoen for utfallet.

Medhjelper er mottager av budene. Når medhjelperen har mottatt ett eller flere bud som bør godtas, skal medhjelperen forelegge budene for saksøkeren (vedkommende som har forlangt at eiendommen skal tvangsselges) med spørsmål om saksøkeren vil begjære noen av dem stadfestet. Dersom saksøkeren begjærer bud stadfestet, skal medhjelperen sende tingretten, partene, kjente rettighetshavere og bydere som har gitt bud som er begjært stadfestet skriftlig melding med opplysninger i henhold til tvangsfullbyrdelsesloven § 11-29. Saksøker kan trekke begjæringen om stadfestelse tilbake helt frem til budet er stadfestet av tingretten. Dette kan for eksempel skje i tilfeller der saksøkte ordner opp i gjeldsforholdet før stadfestelse skjer eller dersom det fremsettes et høyere bud. Saksøkte kan ikke selv akseptere bud.

Når tingretten har stadfestet budet, har partene en måneds ankefrist på avgjørelsen. Budgiver må være oppmerksom på at selv om tingretten stadfester et bud innen fristen, kan det ta noe tid å få tingrettens meddelelse av stadfestelsen. Anken kan som hovedregel ikke begrunnes med innvendinger som ikke har vært fremsatt overfor tingretten før kjennelsen ble avsagt. Det stadfestede budet er bindende for byderen selv om stadfestelsen påankes og det tar tid før anken blir avgjort. Blir stadfestelsen opphevet, er byderen fri.

Kjøpekontrakt mellom partene opprettes ikke ved tvangssalg.
Avsagt stadfestelses kjennelse erstatter kjøpekontrakten, jf. tvangsl. § 11-31.

Det er spesielle regler for hvorledes oppgjøret skal foretas ved tvangssalg. Oppgjør skal skje pr. en bestemt oppgjørsdag. Oppgjørsdagen er vanligvis tre måneder etter at medhjelperen har forelagt et bud for tingretten for stadfestelse. Betaler ikke kjøper pr. oppgjørsdag påløper det renter i henhold til bestemmelsen i tvangsl. § 11-27.

Hvis eiendommen er fraflyttet, og kjøperen ønsker det, kan medhjelperen tillate at overtagelse skjer før oppgjørsdato. Skal eiendommen overtas før oppgjørsdato må hele kjøpesummen betales av kjøper før innflytting kan skje. Eventuell innflytting før ankefristens utløp vil normalt ikke aksepteres og vil i tilfelle skje på kjøpers risiko.

Dersom en anke ikke er avgjort før oppgjørsdagen inntrer, forskyves betalingsplikten. Kjøper må velge mellom å betale kjøpesummen pr. oppgjørsdato eller betale renter i henhold til bestemmelsene i tvangsl. § 11-27 frem til betalingsplikten inntrer.

Når kjøper er blitt eier, plikter saksøkte (tidligere eier) og hans husstand å fraflytte eiendommen. Flytter ikke saksøkte frivillig når kjøperen skal overta eiendommen, kan kjøper uten gebyr kreve utkastelse etter at kjøperen har innbetalt kjøpesummen, jf. tvangsl. § 11-31, 3. ledd. Kjøper blir ansvarlig for eventuelle sideutgifter f.eks. til bortkjøring og lagring av inventar. Begjæring om fravikelse av fast eiendom skal settes fram for namsmannen i det distrikt hvor eiendommen beror.

Når kjøper er blitt eier og stadfestelseskjennelsen er rettskraftig, vil tingretten utstede skjøte som skal tinglyses på eiendommen. Vanligvis vil medhjelper forestå oppgjøret, og i den forbindelse be om en fullmakt fra kjøperen til å motta skjøtet fra tingretten for tinglysing.

Når tvangssalgsskjøtet/overføring av hjemmel til andel i borettslag tinglyses, blir samtlige pengeheftelser som forrige eier hadde på eiendommen/andelen, og som kjøperen ikke skal overta, slettet.

Ovenstående er basert på hovedreglene for tvangssalg ved medhjelper i tvangsfullbyrdelsesloven.

Fremstillingen er ikke uttømmende. Kontakt medhjelper ved eventuelle spørsmål.

Bestemmelsene om gjennomføring av tvangssalg av fast eiendom og andeler i borettslag finnes i kapittel 11 og 12 i Lov om tvangsfullbyrdelse og midlertidig sikring av 26. juni 1992.

Oppdragsnr: 2206260027
Salgsoppgaven er sist oppdatert 25.09.2026

Arnfinn Høigård
Fagansvarlig / Eiendomsmegler MNEF

908 73 728
arnfinn.hoigard@em1sr.no

EiendomsMegler 1 Mariero
Postboks 250 Forus, 4068 STAVANGER

eiendomsmegler1.no