NORDVIK

Snarevollen 6

4 soverom | 195 kvm | Enebolig



Velkommen til

Snarevollen 6

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
28	Om boligen
39	Nabolagsprofil
40	Tilstandsrapport
66	Egenerklæringsskjema
73	Andre vedlegg
81	Kontaktinfo
84	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
87	Forbrukerinformasjon om budgivning
88	Budskjema

Salgsoppgave produsert 22.09.2026









Nøkkelinformasjon

Lekker enebolig over to plan omfattende renovert 2021 med fire soverom, to stuer, to bad og separat vaskerom.

Prisantydning	**9 100 000,-**
Omkostninger	**228 590,-**
Totalpris	**9 328 590,-**
BRA-i	**195 kvm**
Soverom	**4**
Boligtype	**Enebolig**
Byggeår	**1971**
Eierform	**Eiet**

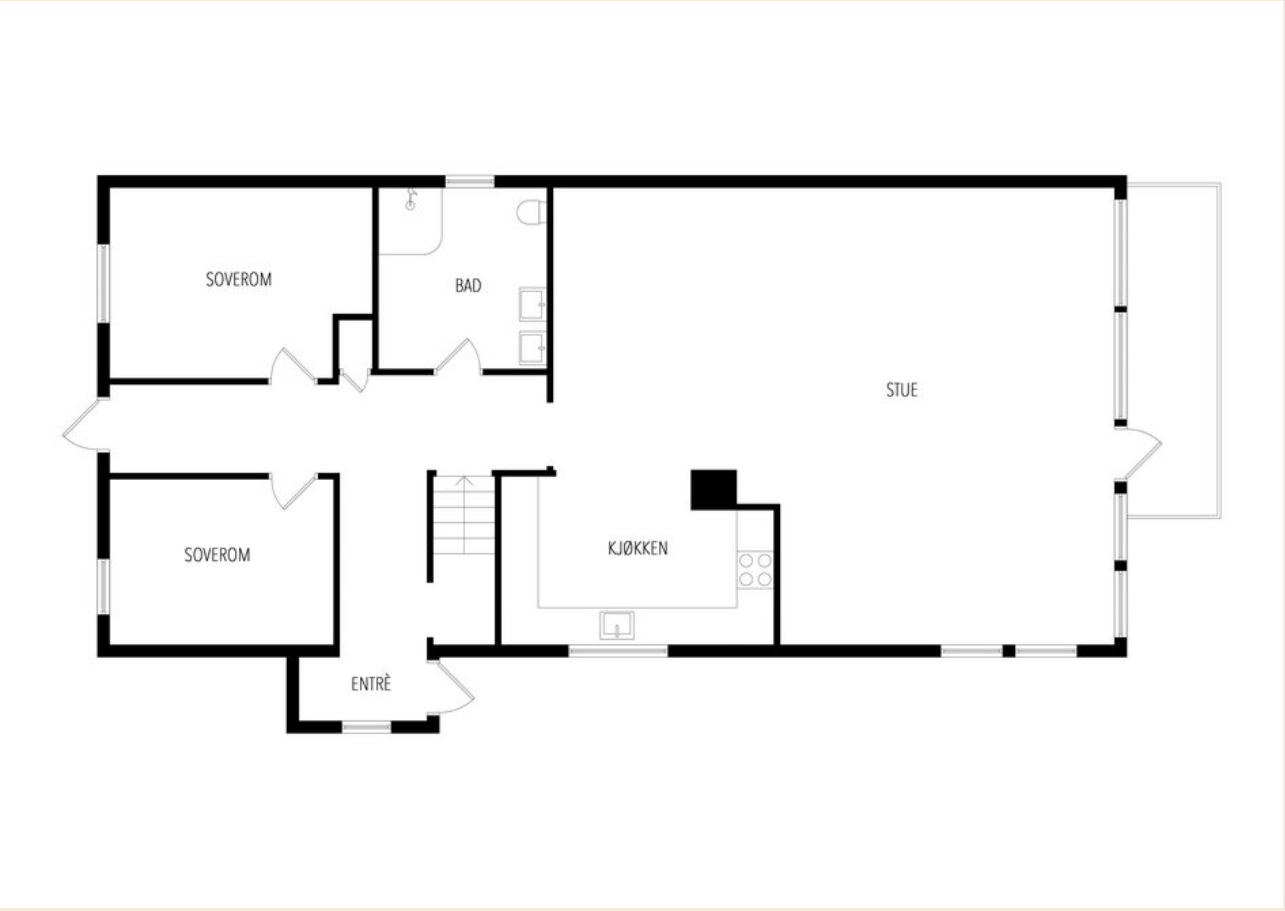
Kort fortalt

Dette er en gjennomført og moderne enebolig som er omfattende oppgradert både innvendig og utvendig i 2021. Boligen byr på en romslig og funksjonell planløsning med lyse oppholdsrom, gode uteområder og en attraktiv beliggenhet i et rolig og etablert boligområde med kort vei til alt man trenger i hverdagen.

- Familievennlig planløsning med fire soverom, to bad, kjellerstue og separat vaskerom
- Stor og åpen stue/kjøkkenløsning med godt lysinnslipp
- Moderne kjøkken fra 2021 med integrerte hvitevarer
- To delikate bad, begge pusset opp i 2021
- Varmekabler i hele underetasjen
- Gode oppbevaringsmuligheter med boder, loft og sykkelparkering
- Lun og solrik hage med gode solforhold
- Hage, terrasse, balkong og carport
- Kort vei til Sørmarka, Vannassen og Vaulen

Planløsning

1. Etasje
BRA-i: 111 kvm
Total BRA: 111 kvm



Snarevollen 6 er en gjennomført og moderne enebolig som er omfattende oppgradert både innvendig og utvendig i 2021.





Her får man et åpent og luftig oppholdsrom med god takhøyde, store vindusflater og rikelig med naturlig lys.











Stuen har en romslig utforming med god plass til flere sittegrupper, noe som gir fleksible innredningsmuligheter for både avslapning og sosialt samvær.





Kjøkkenet, som ble montert i 2021, har en moderne og elegant utførelse med sorte fronter, integrerte hvitevarer, induksjonstopp med ventilator, stekeovn, oppvaskmaskin og kombiskap.











Terrasseplattingen har god plass til utemøbler og legger til rette for hyggelige måltider og sosialt samvær utendørs.





Et innbydende uteområde som passer perfekt til både lek, rekreasjon og sosiale sammenkomster gjennom hele sommerhalvåret.



Et lunt og skjermet uteområde med gode solforhold gjennom store deler av dagen i sommerhalvåret





En praktisk entré med flislagt gulv og behagelige varmekabler.

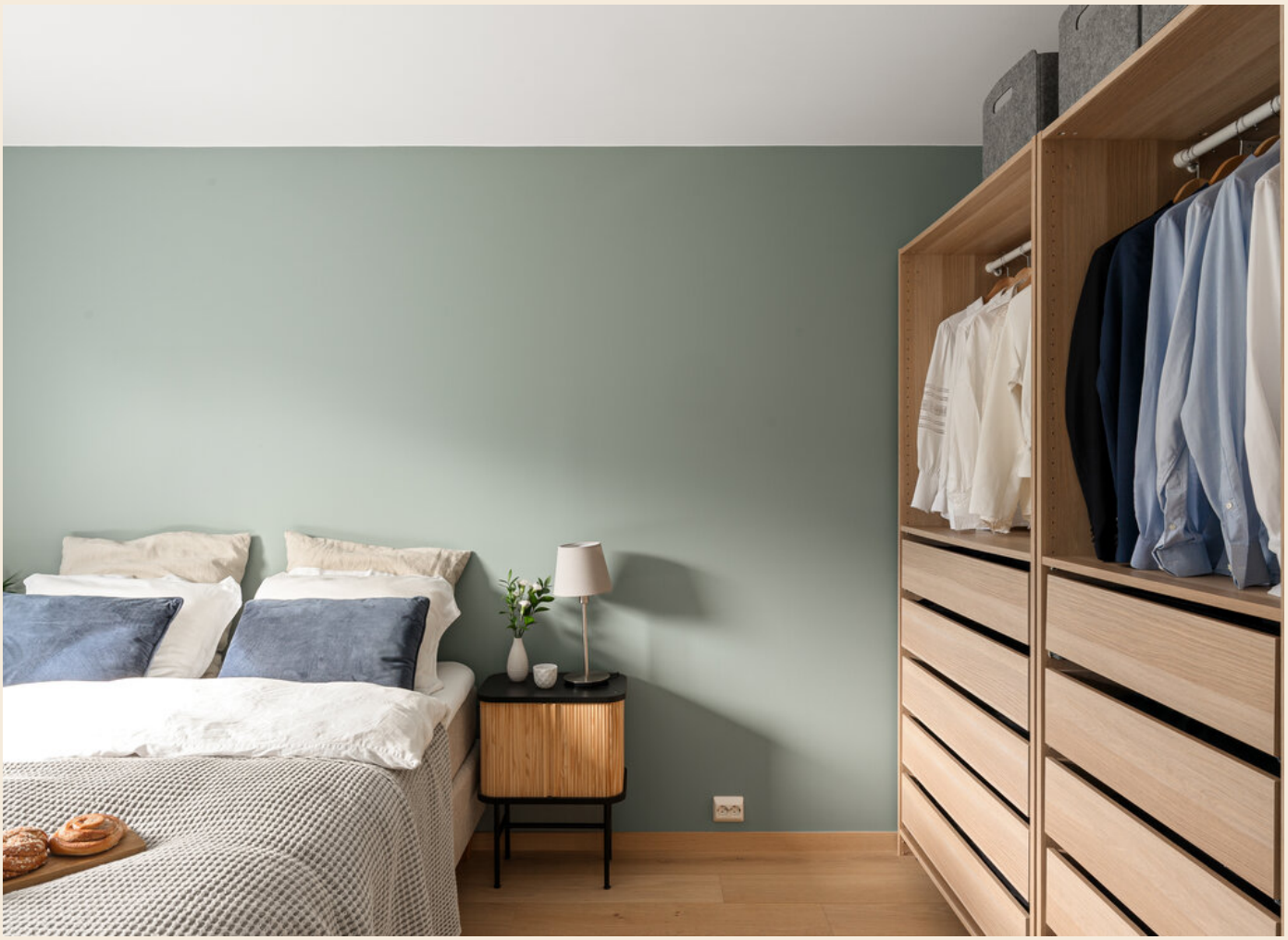






Badene ble totaloppusset i 2021 med ny membran, varmekabler, fliser, sanitærutstyr og innredning









Planløsning

Underetasje
BRA-i: 84 kvm
Total BRA: 84 kvm





Underetasjen ble renovert og godkjent bruksendret i 2021

Det er to soverom i underetasjen.





23751169186960



Lekkert bad og herlig separat vaskerom. I tillegg har etasjen en romslig og praktisk bod





En stor stue i underetasjen som passer perfekt som TV-stue, ungdomsavdeling eller leke- og aktivitetsrom





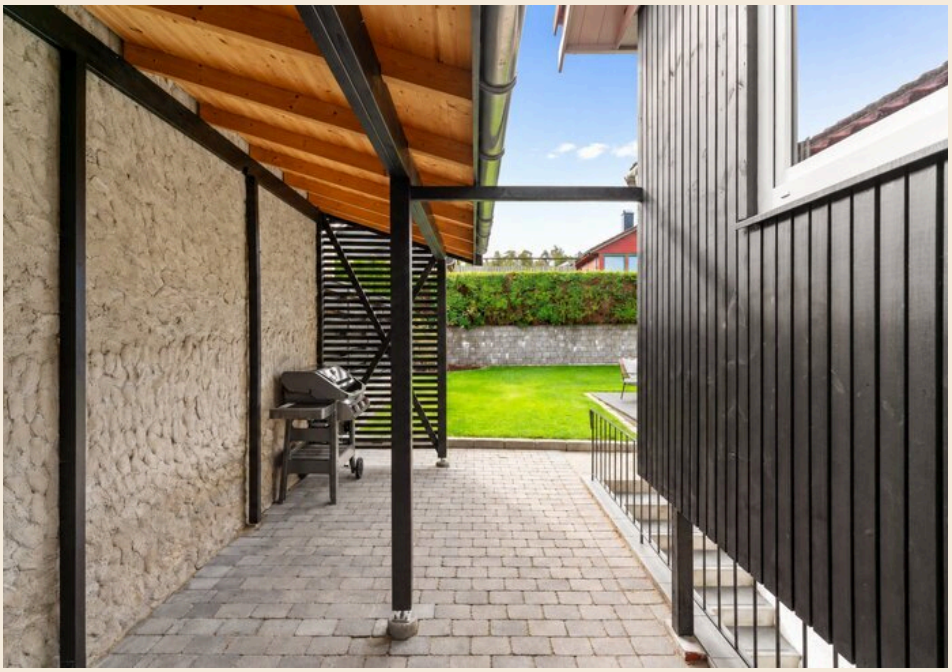
Hele underetasjen har varmekabler i gulvene, noe som gir høy komfort året rundt.





Utvendig er eiendommen pent opparbeidet med belegningsstein i gårdsrommet og gode parkeringsmuligheter på egen tomt.





Carporten ble forlenget i 2023, og det ble samtidig oppført sykkelbod og overbygg.

Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom Nordvikundersøkelsen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
https://www.nordvikbolig.no/nordvikundersokelsen





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
43-0292/26

Boligtype og eierform
Enebolig (Eiet)

Adresse og betegnelse
Snarevollen 6, 4018 STAVANGER
Gnr 18, bnr 755 (ideell andel 1/1) i Stavanger kommune

Selgere
Oda Cecilie Eik Forgaard
Simon Havnen Ullsfoss

Kjøpesum og omkostninger
9 100 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
227 500,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
228 590,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
248 290,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
9 328 590,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
9 348 290,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen, inkl. evt. fellesgjeld. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
1971

Etasje
2

Antall soverom
4

Arealer
BRA-i: 195 kvm
BRA-e: 8 kvm
Totalt BRA: 203 kvm
TBA: 30 kvm

Beskrivelse:

Enebolig
Underetasje:
BRA-i: 84 kvm. Gang, to soverom, bad, vaskerom, bod og stue.
Total BRA: 84 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 111 kvm. Entrè/gang, to soverom, bad, stue/kjøkken.
Total BRA: 111 kvm.
TBA: 30 kvm. Terrasse.

Carport med boder
1. etasje:
BRA-e: 8 kvm. Sykkelbod og bod.
Total BRA: 8 kvm.

Solforhold
Morgensol på hyggelig terrasse med utgang fra stue, fra tidlig morgen. Fra ca. kl. 09 nyter hagen og den romslige terrassen gode solforhold helt frem til ca. kl. 20.30-21.00. Uteområdet er lunt og skjermet, og byr på flotte muligheter for å nyte solrike dager gjennom store deler av dagen.

Innhold
Underetasje: Gang, to soverom, bad, vaskerom, bod og stue.
1. etasje: Entrè/gang, to soverom, bad, stue/kjøkken.

Standard
Snarevollen 6 er en smakfullt oppgradert familiebolig med gjennomgående høy standard. Boligen ble omfattende renovert både innvendig og utvendig i 2021, og fremstår i dag moderne, lys og svært funksjonell. Renoveringen omfattet blant annet totaloppussing av begge bad, nytt kjøkken, nytt elektrisk anlegg, nytt VVS-anlegg, drenering på baksiden av boligen, utskifting av vinduer og terrassedør, samt fornyelse av store deler av fasaden med ny kledning, vindsperre og lekter.

Ved ankomst ønskes man velkommen inn i en praktisk entrè med flislagt gulv og behagelige varmekabler. Her er

det plass til oppbevaring av yttertøy og sko, og boligen gir umiddelbart et godt inntrykk med lyse overflater og tidsriktige fargevalg.

Fra gangen er det utgang til hagen på baksiden av boligen. Her finner man et lunt og skjermet uteområde med gode solforhold gjennom store deler av dagen i sommerhalvåret, perfekt for både lek, avslapning og hyggelige sammenkomster.

Første etasje inneholder to soverom, begge innredet i moderne fargetoner. Alle rom foruten om badene, vaskerom og entrè har enstavs eikeparkett på gulv og lyse, moderne overflater.

Badene i både første etasje og underetasje ble totaloppusset i 2021 med ny membran, varmekabler, fliser, sanitærutstyr og innredning. Slukene ble også skiftet i forbindelse med renoveringen. Badet i første etasje fremstår stilrent og moderne, og er innredet med vegghengt toalett, dobbel servant med møblement og dusjhjørne.

Boligens naturlige samlingspunkt er den romslige stue- og kjøkkenløsningen. Her får man et åpent og luftig oppholdsrom med god takhøyde, store vindusflater og rikelig med naturlig lys. Kjøkkenet, som ble montert i 2021, har en moderne og elegant utførelse med sorte fronter, integrerte hvitevarer, induksjonstopp med ventilator, stekeovn, oppvaskmaskin og kombiskap. Løsningen byr på rikelig med skap- og benkeplass, samtidig som det er god plass til et stort spisebord.

Fra stuen er det utgang til en nordøstvendt balkong hvor man kan nyte morgensolen og luftig utsyn.

Underetasjen ble renovert og bruksendret i 2021. Her er det egen inngang, romslig gang, to soverom, helfliset bad i samme stil som badet i hovedetasjen, praktisk vaskerom med innredning og utslagsvask, samt en stor stue som passer perfekt som TV-stue, ungdomsavdeling eller leke- og aktivitetsrom. Hele underetasjen har varmekabler i gulvene, noe som gir høy komfort året rundt.

Utvendig er eiendommen pent opparbeidet med belegningsstein i gårdsrommet og gode parkeringsmuligheter på egen tomt. Carporten ble forlenget i 2023, og det ble samtidig oppført sykkelbod samt overbygget forbindelse mellom bod og hage. Installert elbil-lader i 2022.

Boligen byr også på svært gode oppbevaringsmuligheter med både innvendig og utvendig bod, loft og egen sykkelparkering. Her ligger alt til rette for en praktisk og komfortabel hverdag for barnefamilien.

Innvendige overflater:
Gulvet er belagt med 1-stavs parkett.
Veggene og himlingene er kledd med malte plater.
Ifølge eier ble det lagt radonsperre på gulv i underetasjen i forbindelse med renovering i 2021.
Det har blitt utført radonmålinger i 2024 med tilfredstillende resultat. Dokumentasjon foreligger.
Boligen er utstyrt med elementpipe som er beslagslått over yttertak.
Det er malt tretrapp med spilerekkverk og lakkerte tretrinn.
Innvendige dører er malte, kompakte dører.
Det er registrert en separat underetasje under stuetilbygget fra 1987 med lav takhøyde og udekket grusgulv- perfekt for oppbevaring.
Trepanel i taket fremstår som tørt og intakt uten tegn til fukt, mugg eller råteskader. Løsningen har fungert feilfritt siden oppføring

Teknisk:
Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør), og er besiktiget i rørskap.
Basert på det som er tilgjengelig å inspisere er det benyttet avløpsrør av plast.
Boligen har naturlig og mekanisk ventilasjon.
Det er installert en gulvmontert Panasonic varmepumpe fra 2007 i stue i 1. Etasje.
OSO varmtvannsbereder på ca. 200 liter fra 2021 plassert i vaskerom.
Det er mer enn 5 år siden siste el-tilsyn.
Det elektriske anlegget ble ifølge eier totalt rehabilitert i 2021.
Det foreligger samsvarserklæring for:
- Rehab enebolig signert og datert 06.07.2021
- Montering av elbil-lader signert og datert 21.06.2022
- Varmekabler hele underetasjen og bad 1. Etasje (ikke signert)
- Byttet brytere til dimmere i bad 1.etg, bad u.etg, kjeller stue, kjeller gang, kjeller sov 1&2, gang 1.etg, sov 1&2 1.etg, stue 1.etg og montert lampe over spise bord stue (ikke signert)
Det er røykvarslere i hver etasje og slukkeapparat i boligen.

Parkering
Romslig, privat oppkjørsel belagt med steinheller med gode parkeringsmuligheter for 4-5 biler. I tillegg disponerer eiendommen en privat carport utstyrt med elbillader, som gir en praktisk og komfortabel hverdag. Montert elbillader i 2022.

Modernisering og påkostninger
1987 - Tilbygg - Stue i 1. Etasje ble forlenget med 3 meter.
2021 - Modernisering - Boligen gikk gjennom en omfattende renovering.
2022 - Satte inn glassdør i eik mellom stue og gang.
2023 - Forlenget carport, bygget sykkelbod og tak fra bod til hage.
2023 - Elektriker la inn dimming på nesten alle lysbrytere.

Sammendrag selgers egenerklæring
Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, både faglært og ufaglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Begge bad og våtrom var nyoppusset med nye varmekabler, membran, fliser og innredning i 2020/21. Membran: Gulv og Tak AS. Rørlegger: Sig. Halvorsen AS. Elektriker: Relatek AS.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: I 2020/2021 ble tettesjikt/membran og våtromsinstallasjoner fornyet. Membranarbeid: Gulv og Tak AS. Rørleggerarbeid: Sig. Halvorsen AS. Elektroarbeid: Relatek AS.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Nei
Eventuell kommentar: Har etterspurt fra tidligere selger, samt Sig. Halvorsen / Gulv og Tak AS

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, både faglært og ufaglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: I tidligere eiertid, i 2020/2021, ble det montert ny stående kledning med ny vindsperre og lekter, samt nye vinduer i hele boligen. I vår eiertid er carporten utvidet, det er etablert sykkelbod og tak over gårdsrom mot hagen. Det foreligger ferdigattest for arbeidene utført i vår eiertid.

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: I tidligere eiertid, i 2020/2021, ble det gravd opp og skiftet drenering på baksiden av boligen. Grunnmuren ble samtidig fuktsikret/etterisolert utvendig på denne siden.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja
Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: I tidligere eiertid, i 2020/2021, ble det elektriske anlegget komplett fornyet av Relatek AS. Det foreligger samsvarserklæring for de utførte elektroarbeidene. Det ble også installert nytt avtrekksanlegg med mekanisk avtrekk på begge bad, vaskerom og kjøkken. I vår eiertid er det i tillegg installert dimmere av BLU Elektro AS i store deler av boligen (2021).

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Oneco Elektro AS installerte Easee elbillader i 2022. Samsvarserklæring foreligger.

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: I tidligere eiertid, i 2020/2021, ble VVA-anlegget fornyet. Det ble etablert rør-i-rør for vann og PP/PVC-rør for avløp, samt nye bunnledninger/rør i kjellergulv frem til yttermur. Sig. Halvorsen AS er oppført som rørlegger i forbindelse med arbeidene

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?
Ja, både faglært og ufaglært
Var tiltaket søknadspliktig?
Ja
Har arbeidet blitt godkjent?
Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Boligen er fra 1971. I tidligere eiertid er det oppført tilbygg mot stue/framside, antatt fra 1980-tallet. I 2020/2021 ble del av kjelleren gravd ut og bruksendret fra tilleggsdel til hoveddel, og det ble søkt om fasadeendring. Bruksendring og fasadeendring ble godkjent av kommunen. I vår eiertid er carporten bygget ut, det er etablert sykkelbod og tak over gårdsrom mot hagen. Det foreligger ferdigattest for disse arbeidene.

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?
Nei
Eventuell kommentar: Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp via private stikk- og fellesledninger.

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?
Ja
Beskriv: Det er utført service/kontroll på luft-til-luft-varmepumpen i vår eiertid av AC senteret i 2024

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Ja, både faglært og ufaglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: I tidligere eiertid, i 2020/2021, ble boligen omfattende innvendig renovert. Alle innvendige overflater på gulv, vegger og tak ble fornyet, det ble satt inn nye PVC-vinduer og nytt kjøkken ble etablert. I kjeller ble det også utført membran-/radontetting mot yttervegger og gulv.

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja
Når ble målingen gjennomført og foreligger det dokumentasjon? Radonmåling ble gjennomført i 2024 med lukket CR-39 sporfilm fra Eurofins. Det ble målt i alle soverom, kjellerstue, stue og krypkjeller. Alle målte rom var under grenseverdi. Målerapport/dokumentasjon fra Eurofins foreligger.

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?
Ja
Beskriv: Det er registrert et forhold tilknyttet pipen/takgjennomføringen i ny tilstandsrapport. Forholdet var ikke kjent før takstmannens befaring 18.09.2026. Se tilstandsrapport for nærmere beskrivelse.

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?
Nei
Eventuell kommentar: Vann- og avløpsanlegget ble opplyst fornyet i 2020/2021, med rør-i-rør for vann, PP/PVC-rør for avløp og nye bunnledninger/rør i kjellergulv frem til yttermur. Ingen kjente feil i vår eiertid.

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?
Nei
Eventuell kommentar: Luft-til-luft-varmepumpen hadde service/kontroll hos AC Senteret i 2024. Det ble ikke avdekket feil eller
mangler ved servicen.

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Ja
Oppgi type rapport og årstall: Det foreligger tilstandsrapport fra Stavanger Bygg og Boligtakst AS datert 02.06.2021, samt ny tilstandsrapport utarbeidet i forbindelse med salget i 2026.

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Ja
Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Det foreligger tidligere arealoppmåling i tilstandsrapport.

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?
Nei
Eventuell kommentar: Det foreligger ferdigattest for søknadspliktige tiltak som er kjent for selger.

Bygningssakkyndig
Helvig Takst

Byggemåte
Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig.
Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis.
Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann. Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:

Taket er tekket med betongtakstein, med undertakstekking av takpapp. Besiktiget fra bakkenivå.
Nyere takrenner og nedløp av metall samt eldre renner og nedløp av plast.
Taket er et saltak med loftstakstoler og saltakstoler med mønt himling i tre. Undertaket er av sutakplater, og det er kaldtloft med tilkomst via loftsluke i gang i 1. Etasje.
Ytterveggene er oppført i betong og bindingsverkskonstruksjon fra byggeår med liggende og stående bordkledning.
Store deler av kledningen er skiftet i forbindelse med renovering i 2021.
Vinduene er av PVC fra 2021 og med 2-lags glass.
Vinduene i krypkjelleren er utført som trevinduer med 2-lags glass.
Malte ytterdører med 2-lags glass.
Ytterdør til kjeller har elektronisk dørlås.
PVC balkongdører med 2-lags glass.
Boligen har en balkong på ca. 9m2 med tilkomst fra stue i 1. Etasje.
Boligen har en terrasse på ca. 21m2 med tilkomst fra gang i 1. Etasje
Det er utvendige trapper av betong samt tretrapp ned til terrasse/hage.

Carport med boder:
Oppført på belegningsstein med vegger av bindingsverk utvendig kledd med stående kledning.
Tak tekket med betongtakstein, renner og nedløp av aluminium.
Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Bygningsdeler som har fått TG2:
Utvendig - Taktekking
Vurdering av avvik:
· Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år.
Konsekvens/tiltak
· Når vanntette sjikt på tak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer. Dette kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.
· Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må vanntett sjikt på tak skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Utvendig - Takkonstruksjon/Loft
Vurdering av avvik:
· Det er registrert fuktskjolder og svertesopp på sutaksplatene rundt pipegjennomføringen på kaldtloftet. Fuktmåling viser en fuktkvote på ca. 24 %. Det er ikke observert direkte vannlekkasje eller strukturelle

råteskader, men platene er fuktig etter regnvær.
Konsekvens/tiltak
· Fuktnivået bekrefter fuktvandring/siving fra yttertaket, trolig på grunn av en utetthet i pipebeslaget eller takhatten. Over tid vil det høye fuktnivået medføre risiko for utvikling av råtesopp og materialødeleggelse.

Utvendig - Yttervegger/Veggkonstruksjon
Vurdering av avvik:
· Det er påvist en overmalt råteskade i den liggende bordkledningen.
· Det mangler stedvis lufting i nedre kant av kledningen mot grunnmur
Konsekvens/tiltak
· Råteskader i bordkledningen kan fortsette å utvikle seg både i tilliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak.
· Råteskadet bordkledning bør skiftes ut.
· Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.
· Det anbefales å etablere tilstrekkelig lufting i nedre kant av kledningen langs hele veggen for å sikre uttørking og redusere fuktbelastning.

Utvendig - Vinduer i krypkjeller
Vurdering av avvik:
· Vinduer har usikker fremtidig funksjon: Isolerglassruter eldre enn 35 år.
Konsekvens/tiltak
· Eldre isolerglass har statistisk risiko for punktering og redusert isolasjonsevne. Siden vinduene er plassert i en uoppvarmet krypkjeller, har dette imidlertid ingen praktisk eller energimessig betydning for boligen.
· Det er ingen funksjonssvikt i dag, og utbedringstiltak er ikke nødvendig ut fra rommets nåværende bruk som krypkjeller.

Tekniske installasjoner - Varmesentral (fyrkjeler,varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)
Vurdering av avvik:
· Komponenten har passert normal forventet levetid for luft-til-luft-varmepumper med god margin, og det registreres noe overflaterust på utedelen.
Konsekvens/tiltak
· Alder og registrert korrosjon medfører økt risiko for teknisk svikt, redusert effekt eller plutselig stans i fremtiden.
· Det er ikke behov for umiddelbare tiltak ettersom varmepumpen fungerer i dag, men kjøper må påregne kostnader til utskifting på sikt.

Tomteforhold - Fuktsikring og drenering
Vurdering av avvik:
· Fuktsikring som er utført i henhold til standarden/anbefalinger frem til 1990-tallet er eldre enn 25 år, og har derfor usikker fremtidig funksjon.
Konsekvens/tiltak
· Det anbefales å følge med på tilstanden og vurdere behov for oppgradering eller utskifting. Ved tegn til svikt bør drenering og fuktsikring fornyes for å sikre tilfredsstillende funksjon i henhold til dagens krav.
· 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.

Våtrom - Kjeller - Vaskerom - Ventilasjon
Vurdering av avvik:
· Våtrommet mangler tilstrekkelig tilluftsventilering. For at ventilasjonen skal fungere, må luft både trekkes ut (avtrekk) og slippes inn (tilluft). Hvis det mangler tilluft, får ikke luften sirkulert skikkelig.
Konsekvens/tiltak
· Manglende tilluftsventilering i våtrommet kan føre til dårlig luftsirkulasjon og høy luftfuktighet. Dette øker risikoen for kondens, muggvekst og fuktskader over tid.
· Det anbefales å etablere tilfredsstillende tilluft, for eksempel ved å lage en større spalte under dørbladet eller montere en ventil i dør/vegg. Dette vil bidra til bedre ventilasjon og redusere fuktbelastningen i rommet.

Bygningsdeler som har fått TG3:
Ingen.

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
Ingen.

I boligsalgsrapporten er følgende forhold angitt som forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet:

Vurdering av avvik:
· Rekkverket på balkong er for lavt i forhold til dagens krav.
· Retur-rekkverket i utvendig betongtrapp til kjeller er for lavt i forhold til dagens forskriftskrav.
· Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
Konsekvens/tiltak
· Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.
· Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille dagens krav til sikkerhet.
· Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.
· Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
· Åpninger i rekkverket kan medføre fare for at personer, særlig barn, kan falle gjennom eller komme i klem. Forholdet innebærer risiko for alvorlig personskade ved fall fra høyde.
· Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.

Innbo og løsøre
Hvitevarer som kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp med integrert avtrekk og stekeovn medfølger i handelen. Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:

- Lamper over spisebord og seksjon med TV
- Garderobehylle i hovedinngang
- Treknagger på soverom
- PAX-skap og andre løse gjenstander

For øvrig gjelder NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør" med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er vedlagt.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Adgang til utleie
Det er krav om forsvarlige radonnivåer i utleieboliger. Er det ikke gitt opplysninger om at selger har kunnskap om eiendommens randonnivå, vil kjøper overta risikoen for radonnivået i boligen/utleieenheten. For mer informasjon se https://dsa.no/radon

Energi og oppvarming

Energimerking
Energimerking på boligen er E
Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming
Varmekabler i gulv i hele kjelleretasjen samt bad i 1. etasje.
Varmepumpe i stuen i 1. etasje

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 21 700 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand. Selger har inngått avtale om Norgespris på strøm. Avtalen følger målepunktet, og kjøper er derfor bundet av avtalen om Norgespris til og med 31.12.2026.

Økonomi

Kommunale avgifter
Kr 21 153,-pr. 2026

Kommunale avgifter inkluderer:
- Eiendomsskatt kr. 1 804,-
- Renovasjon kr. 8 551,-
- Vann og avløp kr. 10 798,-

Oppgitt beløp er et estimat for hele året - endelig fakturert beløp kan avvike.
Fakturering skjer månedlig/kvartalsvis.

Andre utgifter
Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

- Årlig bygningsforsikring
- Strøm
- Kabel-tv/internett

Det er opp til kjøper å ev. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 2 089 952,- pr. 2025
Sekundærbolig: Kr 8 359 808,- pr. 2025
Formuesverdien er beregnet ved hjelp av Skatteetatens boligkalkulator, og det tas forbehold om feil ved beregningen.

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

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 14.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100% av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Forsikring
Fremtind
Polisenr: 27077491

TV/Internett/Bredbånd
Bolig har fiber fra Lyse/Altibox

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 414 kvm (Eiertomt)
Eiendomsgrensene er oppgitt å være nøyaktige, med en oppmålingsnøyaktighet på 13cm eller bedre.
Informasjonen om eiendomsgrenser og tomtens areal er hentet fra eiendomsmatrikkel, innhentet fra kommunen. Dette er ikke en sikker kilde. På bakgrunn av dette tas det forbehold om at arealets størrelse på eiendommen kan avvike ved en eventuell oppmåling. Kjøper aksepterer dette.

Adkomst
Se vedlagt kartskisse på høyre i annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt adgang til en spesifisert reiserute fra din startdestinasjon til boligen.

Radonmåling
Det har blitt utført radonmålinger i 2024 med tilfredsstillende resultat. Dokumentasjon foreligger.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Snarevollen 6 har en attraktiv beliggenhet i et rolig og etablert boligområde på Øvre Vaulen/Auglend. Området består hovedsakelig av småhusbebyggelse og passer godt for familier som ønsker en tilbaketrukket tilværelse, samtidig som hverdagens fasiliteter er lett tilgjengelige.

I nærområdet finnes flere barnehager og skoler, i tillegg til dagligvarebutikker og et variert servicetilbud. Kilden kjøpesenter og Mariero ligger en kort kjøretur unna, med blant annet butikker, treningssenter og øvrige servicetilbud. For den aktive byr området på gode tur- og rekreasjonsmuligheter ved Sørmarka, Vannassen og langs turveiene mot Vaulen og Gandsfjorden. Det er også kort vei til idrettsanlegg og flere fritidsaktiviteter.

Beliggenheten gir gode kommunikasjonsmuligheter med bussholdeplass i nærheten og enkel tilgang til Mariero stasjon. Med nærhet til hovedveinettet kommer man seg effektivt til Stavanger sentrum, Forus, Sandnes og Universitetet i Stavanger. Dette er en sentral og familievennlig beliggenhet som kombinerer rolige omgivelser med korte avstander til det meste man trenger i hverdagen.

Offentlig kommunikasjon
God offentlig kommunikasjon.

Skoler og barnehager
Det finnes flere barnehager i nærområdet, blant annet Kvaleberg/Vannassen barnehage, Hillevåg barnehage og Auglendsdalen barnehage. Se nabolagsprofil.
Ta kontakt med skolekontoret for nærmere informasjon.
Vaulen barneskole og Kristianlyst ungdomsskole

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger midlertidig brukstillatelse for eiendommen datert 22.02.1971. Midlertidig brukstillatelse dokumenterer at boligen lovlig kan brukes, men at det gjenstår arbeider før ferdigattest kan utstedes. For å kunne søke om ferdigattest må det gjennomføres følgende tiltak på eiendommen:

1. Attest fra ingeniørvesenet.
2. Feievesenet.
3. Innredningsarbeide i kjeller.
4. Endel monteringsarbeide.
5. Planering av tomt.

Det gjøres oppmerksom på at det ikke utstedes ferdigattest for ikke-avsluttede byggesaker/ byggemeldinger som er fra før 1998.

Kjøper påtar seg risikoen for fremtidig fortsatt bruk, og eventuelle pålegg fra det offentlige.

Det foreligger ferdigattest "Bruksendring del av kjeller fra tilleggsdel til hoveddel-fasadeendring" datert: 20.01.2022

Det foreligger ferdigattest "Tilbygg til carport" datert: 24.03.2023

Det foreligger godkjente byggetegninger som samstemmer med dagens situasjon og planløsning.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler eier. Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert etter reguleringsplan:
"Auklend Vest. Omregulering av atriumfeltet" med planid 636, ikrafttredelse 18.09.1972 der eiendommen er avsatt til kjørevei og boliger.

"Kommuneplanens arealdel 2023-2040" med planid "KP 2023-2040", Ikrafttredelse 28.06.2024, der eiendommen er avsatt til boligbebyggelse.

Kommuneplaner under arbeid:
Id: KP 2027-2042
Plantype: 20 - Kommuneplanens arealdel
Status: 1 - Planlegging igangsatt

Boplikt
Det er ikke boplikt for eiendommen.

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Dersom eiendommen er større enn 2 mål plikter kjøper å undertegne dokumenter i forbindelse med søknad om konsesjonsfrihet.

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

1103/18/755:
11.12.1970 - Dokumentnr: 11556 - Rettigheter iflg. skjøte
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger mv
Forklaring:
Kommunen har tinglyst rett til å anlegge, ha liggende og vedlikeholde ledninger på eiendommen, samt nødvendig adgang for ettersyn, reparasjon og utskifting. Rettigheten

kan medføre begrensninger for tiltak over eller i nærheten av ledningene. Nærmere innhold og omfang fremgår av det tinglyste dokumentet.

Legalpant
Kommunen har legalpant som sikkerhet for betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på eiendommen.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

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

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

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

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

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

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

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

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

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

forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Eiendommen overdras med innredning og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal være der, jf. avhendingsloven § 3-4. Varig innredning og utstyr, som enten er fastmontert eller særskilt tilpasset boligen medfølger, med mindre annet er avtalt mellom kjøper og selger, jf. avhendingsloven § 3-5.

Tilbehørsliste utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF) er vedlagt salgsoppgaven, og gjelder dersom ikke annet er særskilt avtalt.

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring
I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Hus inneholder: Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring, innboforsikring Super og husforsikring Super fra Storebrand.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra budaksept.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Husforsikring Super dekker alt fra brann og vannskader til naturskader og bekjempelse av rotter og mus. I tillegg inkluderer Super-dekningen vannskader fra våtrom, sopp- og råteskader, og følgeskader på bygningen som skyldes håndverkerfeil. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Hus+ får du i tillegg renteforsikring:
Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av hus og innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser
Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning
Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler bud til selger, skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

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

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3.

Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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

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

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering
Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

· Enkel søknad - og etableringsprosess
· Svar på dagen
· Fast kontaktperson å forholde deg til
· Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking
Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven
Personopplysninger vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 1,00% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 92 900,-
Grunnpakke Hus kr. 9 900,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 26 900,-
Nordvik Ekstra Medium - Tillegg kr. 6 200,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-

Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 000,-
Økt annonsekostnad på FINN.no for boliger over 5 MNOK kr. 1 000,-

Utlegg:
Utlegg foto - Interiør og fasade kr. 5 625,-
Utlegg tilstandsrapport kr. 16 000,-

Samlet skal selger betale kr. 186 925,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

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

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 22. september 2026

Ansvarlig megler
Michael DeCourcy Boxill Knutsen, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 91542477

Meglerforetaket
Nordvik Stavanger
Lars Hertervigs gate 3
4005 STAVANGER
Juridisk navn: Sørvest Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 933480879

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik
Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no). Sørvest Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Snarevollen 6

Nabolaget Auglend - vurdert av 33 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Vaulen skole (1-7 kl.) 675 elever, 40 klasser	10 min 0.8 km
Steinerskolen Stavanger grunns... 187 elever, 12 klasser	11 min 1 km
Auglend skole (1-10 kl.) 499 elever, 29 klasser	20 min 1.7 km
Kvaleberg skole (1-7 kl.) 353 elever, 26 klasser	7 min 2.5 km
Kristianslyst skole (8-10 kl.) 522 elever, 34 klasser	12 min 1 km
Hetland videregående skole 570 elever, 21 klasser	11 min 0.9 km
Jåttå vgs. avdeling Hinna 330 elever, 26 klasser	6 min 2.7 km

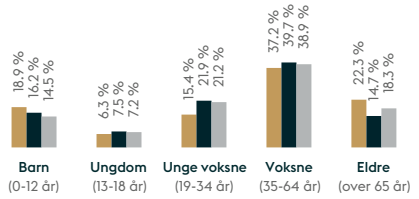
Offentlig transport

Dalsetveien Linje 11	2 min 0.2 km
Mariero stasjon Linje L5	5 min 1.9 km
Stavanger stasjon Linje F5, L5	10 min 4.6 km
Stavanger Sola	16 min

Barnehager

Vannassen barnehage (1-5 år) 31 barn	6 min 0.5 km
Auglendsdalen barnehage (1-5 å... 71 barn	9 min 0.8 km
Steinerbarnehagen Bukkene Brus... 62 barn	11 min 1 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Auglend	568	238
Stavanger/Sandnes	229 178	103 563
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 89/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 83/100

Naboskapet
Godt vennskap 71/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss

Sport

Dalsetkroken balløkke	7 min
Hetlandshallen	8 min
24/7 Mariero	12 min
CrossFit Centrum Hillevåg	6 min

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 94/100

Støynivået
Lite støynivå 86/100

Vedlikehold hager
Godt velholdt 86/100



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

HELVIG TAKST AS

Enebolig

Snarevollen 6, 4018 STAVANGER

STAVANGER kommune

gnr. 18, bnr. 755

Sum areal alle bygg: BRA: 203 m² BRA-i: 195 m²



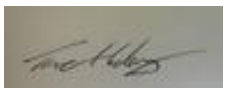
Befaringsdato: 18.09.2026 **Rapportdato:** 21.09.2026 **Oppdragsnr.:** 22413-1246 **Referansenummer:** IR1812

Foretak: HELVIG TAKST AS

HELVIG TAKST AS

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

Rapportansvarlig



Tore Helvig
Uavhengig Takstingeniør
helvigtakst@gmail.com
470 28 470

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 • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er 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 (https://iverdi.no/).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Boligen fremstår i god stand med nye moderne overflater fra 2021.
Det er påpekt enkelte avvik. Detaljer om alle registrerte avvik, konsekvenser og tiltak finnes under de enkelte punktene i rapporten.

Enebolig - Byggeår: 1971

UTVENDIG Gå til side

Taket er tekket med betongtakstein, med undertakstekking av takpapp. Besiktiget fra bakkenivå.
Nyere takrenner og nedløp av metall samt eldre renner og nedløp av plast.
Taket er et saltak med loftstakstoler og saltakstoler med mønt himling i tre. Undertaket er av sutakplater, og det er kaldtloft med tilkomst via loftsluke i gang i 1. Etasje.
Ytterveggene er oppført i betong og bindingsverkskonstruksjon fra byggeår med liggende og stående bordkledning.
Store deler av kledningen er skiftet i forbindelse med renovering i 2021.
Vinduene er av PVC fra 2021 og med 2-lags glass.
Vinduene i krypkjelleren er utført som trevinduer med 2-lags glass.
Malte ytterdører med 2-lags glass.
Ytterdør til kjeller har elektronisk dørlås.
PVC balkongdører med 2-lags glass.
Boligen har en balkong på ca. 9m2 med tilkomst fra stue i 1. Etasje.
Boligen har en terrasse på ca. 21m2 med tilkomst fra gang i 1. Etasje
Det er utvendige trapper av betong samt tretrapp ned til terrasse/hage.

INNVENDIG Gå til side

Gulvet er belagt med 1-stavs parkett.
Veggene og himlingene er kledd med malte plater.
Ifølge eier ble det lagt radonsperre på gulv i kjeller i forbindelse med renovering i 2021.
Det har blitt utført radonmålinger i 2024 med tilfredstillende resultat. Dokumentasjon foreligger.
Boligen er utstyrt med elementpipe som er beslagslått over yttertak.
Det er malt tretrapp med spilerekkverk og lakkerte tretrinn.
Innvendige dører er malte, kompakte dører.
Det er registrert en separat kjeller under stuetilbygget fra 1987 med lav takhøyde og udekket grusgulv.
Trepanel i taket fremstår som tørt og intakt uten tegn til fukt, mugg eller råteskader. Løsningen har fungert feilfritt siden oppføring.

Rom under terreng:
Det er utført hulltaking i kjellervegg mot terreng for kontroll av bakenforliggende konstruksjon. Veggen er oppbygd med uorganiske sandwichplater uten bindingsverk i tre. Det er ikke trefibre tilgjengelig for tradisjonell vektprosentmåling, men visuell kontroll og søk med fuktindikator viser at hulrommet er tørt og tilfredsstillende ventilert. Det er ikke påvist fuktinntrenging eller unormale forhold.

VÅTROM Gå til side

Bad i 1. Etasje fra 2021.
Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var Teknisk forskrift 2017.
Våtrommet har vegger med flis og himling med malt innvendig tak.
Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler.
Det er nedsenk og fall mot sluk i dusj er målt til ca. 1:30 - 1:50.
Det er synlig oppbrett ved terskel og fall på gulv fra døråpning mot dusj er målt til ca. 1:200.
Ved dørterskel og i sluk er det registrert tykk banemembran. Type membran på vegg er ukjent da det er skjult bak fliser.
Det er plastsluk med membran synlig tilsluttet klemring.
Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 35mm.
Vanntette sjikt i våtrom er skjult bak overflatekledninger og kan derfor ikke inspiseres visuelt. Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser type vanntett sjikt, utførelse eller tidspunkt for etablering. Vurderingen er derfor basert på alder og erfaringsbaserte alderskriterier i henhold til NS 3600, Tabell C.1.
Våtrommet har innredning med 2 nedfelte servanter, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.
Det er mekanisk avtrekk og tilluft via spalte under dørblad.
Det er foretatt fuktmåling ved hulltaking i soverom i 1. etasje, uten å påvise unormale forhold.
Måleresultatet ga ingen utslag på fukt.

Bad i kjeller fra 2021.
Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var Teknisk forskrift 2017.
Våtrommet har flis på vegg og malt innvendig tak.
Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler.
Det er nedsenk og fall mot sluk i dusj er målt til ca. 1:30.
Det er synlig oppbrett ved terskel og fall på gulv fra døråpning mot dusj er målt til ca. 1:100.
Ved dørterskel og i sluk er det registrert påstrykningsmembran/smøremembran. Type membran på vegg er ukjent da det er skjult bak fliser.
Det er plastsluk med membran synlig tilsluttet klemring.
Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av flis ved dørterskelen er 40mm.
Vanntette sjikt i våtrom er skjult bak overflatekledninger og kan derfor ikke inspiseres visuelt. Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser type vanntett sjikt, utførelse eller tidspunkt for etablering. Vurderingen er derfor basert på alder og erfaringsbaserte alderskriterier i henhold til NS 3600, Tabell C.1.
Våtrommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.
Det er mekanisk avtrekk og tilluft via spalte under dørblad.
Fuktmåling ved hulltaking er foretatt i soverom i kjeller, uten å påvise unormale forhold.
Måleresultat: 6,7 %.

Vaskerom i kjeller fra 2021.
Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var Teknisk forskrift 2017.
Våtrommet har flis på vegg og malte plater, samt malt innvendig tak.
Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler.
Fall mot sluk fra døråpning målt til ca. 1:100. Det registreres stedvis flate partier rundt sluk.
Fallforholdene avviker noe fra preakseptert ytelse i gjeldende

Beskrivelse av eiendommen

forskrift, men vurderes som funksjonell i forhold til dagens bruk.
Ved dørterskel og i sluk er det registrert påstrykningsmembran/smøremembran. Type membran på vegg er ukjent da det er skjult bak fliser.
Det er plastsluk med membran synlig tilsluttet klemring.
Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 30mm.
Vanntette sjikt i våtrom er skjult bak overflatekledninger og kan derfor ikke inspiseres visuelt. Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser type vanntett sjikt, utførelse eller tidspunkt for etablering. Vurderingen er derfor basert på alder og erfaringsbaserte alderskriterier i henhold til NS 3600, Tabell C.1.
Det er opplegg for vaskemaskin og innredning med nedfelt vaskekum.
Det er mekanisk avtrekk.
Hulltaking ikke aktuelt på grunn av tilliggende konstruksjoner.
Alternativt fuktsøk er utført uten å påvise unormale forhold.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med glatte fronter og benkeplate i laminat.
Hvitevarer og utstyr omfatter kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp med integrert avtrekk, stekeovn, oppvaskkum av kompositt, vannstoppsystem og komfyrvakt.
Kjøkkenet har kjøkkenventilator med kullfilter og mekanisk avtrekk i himling.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør), og er besiktiget i rørskap.
Basert på det som er tilgjengelig å inspisere er det benyttet avløpsrør av plast.
Boligen har naturlig og mekanisk ventilasjon.
Det er installert en gulvmontert Panasonic varmepumpe fra 2007 i stue i 1. Etasje.
OSO varmtvannsbereder på ca. 200 liter fra 2021 plassert i vaskerom.
Det er mer enn 5 år siden siste el-tilsyn.
Det er gjort endringer i det elektriske anlegget etter 1. januar 1999.
Anlegget ble ifølge eier totalt rehabilitert i 2021.
Det foreligger samsvarserklæring for:
- Rehab enebolig signert og datert 06.07.2021
- Montering av elbil-lader signert og datert 21.06.2022
- Varmekabler hele kjeller og bad 1. Etasje (ikke signert)
- Byttet brytere til dimmere i bad 1.etg, bad kjeller, kjeller stue, kjeller gang, kjeller sov 1&2, gang 1.etg, sov 1&2 1.etg, stue 1.etg og montert lampe over spise bord stue (ikke signert)
Det er påvist røykvarslere i hver etasje og slukkeapparat i boligen.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Byggegrunnen er ukjent.
Eier opplyser om at det i 2020/2021 ble gravd opp og skiftet drenering på baksiden av boligen. Grunnmuren ble samtidig fuktsikret/etterisolert utvendig på denne siden.
Boligen har betonggrunnmur og støpt såle av betong.
Boligen er oppført på flatt til lett skrånet terreng.
Det observeres en betongkumme med lokk i krypkjelleren, det er uavklart hvorvidt dette er en eldre slamavskiller eller septiktank.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

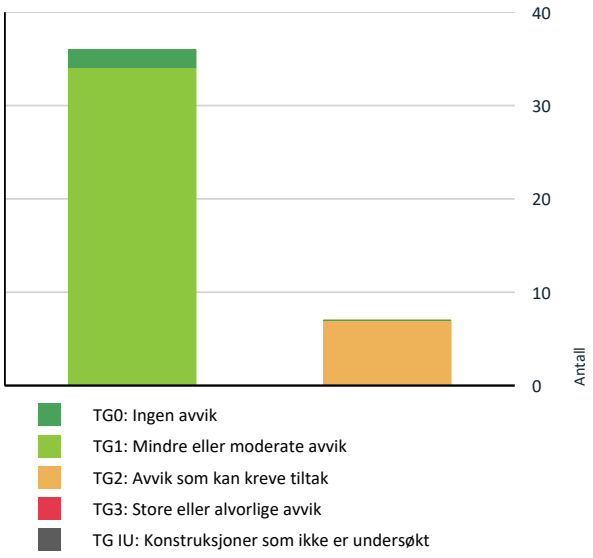
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Carport med boder

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Rekkverket på balkong er for lavt i forhold til dagens krav. Gå til side
- Retur-rekkverket i utvendig betongtrapp til kjeller er for lavt i forhold til dagens forskriftskrav.
- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys - 1	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Ventilasjon	Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1971

Standard
Boligen er betydelig oppgradert med høyere standard enn fra opprinnelig byggeår.

Vedlikehold
Normalt vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

1987	Tilbygg	Stue i 1. Etasje ble forlenget med 3 meter.
2021	Modernisering	Boligen gikk gjennom en omfattende renovering.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tekket med betongtakstein, med undertakstekking av takpapp. Besiktiget fra bakkenivå.
Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette.
Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige.
Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen.
En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Vurdering av avvik:
• Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år.

Konsekvens/tiltak
• Når vanntette sjikt på tak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer. Dette kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

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

TG 1 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Nyere takrenner og nedløp av metall samt noen eldre renner/nedløp av plast.
Renner og nedløp er funksjonelle på befaringsdagen.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Taket er et saltak med loftstakstoler og saltakstoler med mønt himling i tre. Undertaket er av sutakplater, og det er kaldtloft med tilkomst via loftsluke i gang i 1. Etasje.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert fuktskjolder og svertesopp på sutaksplatene rundt pipegjennomføringen på kaldtloftet. Fuktmåling viser en fuktkvote på ca. 24 %. Det er ikke observert direkte vannlekkasje eller strukturelle råteskader, men platene er fuktig etter regnvær.

Konsekvens/tiltak
• Fuktnivået bekrefter fuktvandring/siving fra yttertaket, trolig på grunn av en utetthet i pipebeslaget eller takhatten. Over tid vil det høye fuktnivået medføre risiko for utvikling av råtesopp og materialødeleggelse.

• Utettheten over tak må undersøkes og utbedres av blikkenslager/taktekker for å stoppe fuktvandringen. Området på loftet må tørkes ut og overflatebehandles med soppdreper.



TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Ytterveggene er oppført i betong og bindingsverkskonstruksjon fra byggeår med liggende og stående bordkledning.
Store deler av kledningen er skiftet i forbindelse med renovering i 2021.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist en overmalt råteskade i den liggende bordkledningen.

• Det mangler stedvis lufting i nedre kant av kledningen mot grunnmur

Konsekvens/tiltak

• Råteskader i bordkledningen kan fortsette å utvikle seg både i tilliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak.

• Råteskadet bordkledning bør skiftes ut.

• Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.

• Det anbefales å etablere tilstrekkelig lufting i nedre kant av kledningen langs hele veggen for å sikre uttørking og redusere fuktbelastning.



Mangler stedvis lufting bak kledningen.



Råteskadet kledning.

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduene er av PVC fra 2021 og med 2-lags glass.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys - 1

Beskrivelse

Vinduene i krypkjelleren er utført som trevinduer med 2-lags glass.

Tilstandsrapport

Årstall: 1987 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Vinduer har usikker fremtidig funksjon: Isolerglassruter eldre enn 35 år.

Konsekvens/tiltak
• Eldre isolerglass har statistisk risiko for punktering og redusert isolasjonsevne. Siden vinduene er plassert i en uoppvarmet krypkjeller, har dette imidlertid ingen praktisk eller energimessig betydning for boligen.
• Det er ingen funksjonssvikt i dag, og utbedringstiltak er ikke nødvendig ut fra rommets nåværende bruk som krypkjeller.

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Malte ytterdører med 2-lags glass.
Ytterdør til kjeller har elektronisk dørlås.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

TG 1 Ytterdører - 2

Beskrivelse

PVC balkongdører med 2-lags glass.

Årstall: 2021 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Boligen har en balkong på ca. 9m2 med tilkomst fra stue i 1. Etasje.

Vurdering av avvik:
• Rekkverket på balkong er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.
• Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille dagens krav til sikkerhet.

TG 1 Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse

Boligen har en terrasse på ca. 21m2 med tilkomst fra gang i 1. Etasje

Utvendige trapper

Beskrivelse

Det er utvendige trapper av betong samt tretrapp ned til terrasse/hage.

Vurdering av avvik:
• Retur-rekkverket i utvendig betongtrapp til kjeller er for lavt i forhold til dagens forskriftskrav.
• Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.
- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
- Åpninger i rekkverket kan medføre fare for at personer, særlig barn, kan falle gjennom eller komme i klem. Forholdet innebærer risiko for alvorlig personskade ved fall fra høyde.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.

INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulvet er belagt med 1-stavs parkett.
De interesserte anbefales å kontrollere overflater nærmere, da oppfatningen av normal bruksslitasje kan være subjektiv.
Enkelte rift, merker og slitasje av normal karakter.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier





Eier opplyser at fuktmerker på gulv i bod stammer fra en våt paraply i 2021. Merkene er tørre på befaringstidspunktet.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Veggene og himlingene er kledd med malte plater.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

Radon

Beskrivelse

Ifølge eier ble det lagt radonsperre på gulv i kjeller i forbindelse med renovering i 2021.
Det har blitt utført radonmålinger i 2024 med tilfredstillende resultat. Dokumentasjon foreligger.

Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Boligen er utstyrt med elementpipe som er beslagslått over yttertak. Det er ikke etablert vedovn/fyringsanlegg i aktuell boenhet. Basert på det som er tilgjengelig å inspisere fremstår pipe som hel og inntakt.
Ved etablering av ildsted må det monteres en ildfast plate under feieluke i kjeller.
Det anbefales en kontroll av det lokale brann- og feievesen før pipe tas i bruk.

Tilstandsrapport

TG 1 Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Det er utført hulltaking i kjellervegg mot terreng for kontroll av bakenforliggende konstruksjon. Veggen er oppbygd med uorganiske sandwichplater uten bindingsverk i tre. Det er ikke trefibre tilgjengelig for tradisjonell vektprosentmåling, men visuell kontroll og søk med fuktindikator viser at hulrommet er tørt og tilfredsstillende ventilert. Det er ikke påvist fuktinntrenging eller unormale forhold.

TG 1 Krypkjeller

Beskrivelse

Det er registrert en separat kjeller under stuetilbygget fra 1987 med lav takhøyde og udekket grusgulv.
Trepanel i taket fremstår som tørt og intakt uten tegn til fukt, mugg eller råteskader. Løsningen har fungert feilfritt siden oppføring.

Årstall: 1987 **Kilde:** Eier

Innvendige trapper

Beskrivelse

Det er malt tretrapp med spilerekkverk og lakkerte tretrinn.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører er malte, kompakte dører.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad i 1. Etasje fra 2021.
Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var Teknisk forskrift 2017.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Våtrommet har vegger med flis og himling med malt innvendig tak.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler.

Det er nedsenk og fall mot sluk i dusj er målt til ca. 1:30 - 1:50.
Det er synlig oppbrett ved terskel og fall på gulv fra døråpning mot dusj er målt til ca. 1:200.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

1. ETASJE > BAD

TG 1 **Vanntett sjikt, membran og sluk**

Beskrivelse

Ved dørterskel og i sluk er det registrert tykk banemembran. Type membran på vegg er ukjent da det er skjult bak fliser.
Det er plastsluk med membran synlig tilsluttet klemring. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 35mm.
Vanntette sjikt i våtrom er skjult bak overflatekledninger og kan derfor ikke inspiseres visuelt. Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser type vanntett sjikt, utførelse eller tidspunkt for etablering. Vurderingen er derfor basert på alder og erfaringsbaserte alderskriterier i henhold til NS 3600, Tabell C.1.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier



1. ETASJE > BAD

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Beskrivelse

Våtrommet har innredning med 2 nedfelte servanter, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

1. ETASJE > BAD

TG 1 **Ventilasjon**

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk og tilluft via spalte under dørblad.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

1. ETASJE > BAD

TG 0 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Beskrivelse

Det er foretatt fuktmåling ved hulltaking i soverom i 1. etasje, uten å påvise unormale forhold.
Måleresultatet ga ingen utslag på fukt.

Tilstandsrapport



KJELLER > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad i kjeller fra 2021.
Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var Teknisk forskrift 2017.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

KJELLER > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Våtrommet har flis på vegg og malt innvendig tak.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

KJELLER > BAD

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler.
Det er nedsenk og fall mot sluk i dusj er målt til ca. 1:30.
Det er synlig oppbrett ved terskel og fall på gulv fra døråpning mot dusj er målt til ca. 1:100.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

KJELLER > BAD

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Ved dørterskel og i sluk er det registrert påstrykningsmembran/smøremembran. Type membran på vegg er ukjent da det er skjult bak fliser.
Det er plastsluk med membran synlig tilsluttet klemring. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av flis ved dørterskelen er 40mm.
Vanntette sjikt i våtrom er skjult bak overflatekledninger og kan derfor ikke inspiseres visuelt. Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser type vanntett sjikt, utførelse eller tidspunkt for etablering. Vurderingen er derfor basert på alder og erfaringsbaserte alderskriterier i henhold til NS 3600, Tabell C.1.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport



KJELLER > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

KJELLER > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk og tilluft via spalte under dørblad.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

KJELLER > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er foretatt i soverom i kjeller, uten å påvise unormale forhold.
Måleresultat: 6,7 %.



KJELLER > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Vaskerom i kjeller fra 2021.
Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var Teknisk forskrift 2017.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport

KJELLER > VASKEROM

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Våtrommet har flis på vegg og malte plater, samt malt innvendig tak.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

KJELLER > VASKEROM

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler.
Fall mot sluk fra døråpning målt til ca. 1:100. Det registreres stedvis flate partier rundt sluk.
Fallforholdene avviker noe fra preakseptert ytelse i gjeldende forskrift, men vurderes som funksjonell i forhold til dagens bruk.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

KJELLER > VASKEROM

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Ved dørterskel og i sluk er det registrert påstrykningsmembran/smøremembran. Type membran på vegg er ukjent da det er skjult bak fliser.
Det er plastsluk med membran synlig tilsluttet klemring. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 30mm.
Vanntette sjikt i våtrom er skjult bak overflatekledninger og kan derfor ikke inspiseres visuelt. Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser type vanntett sjikt, utførelse eller tidspunkt for etablering. Vurderingen er derfor basert på alder og erfaringsbaserte alderskriterier i henhold til NS 3600, Tabell C.1.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier



KJELLER > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Det er opplegg for vaskemaskin og innredning med nedfelt vaskekum.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

KJELLER > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Våtrommet mangler tilstrekkelig tilluftsventilering. For at ventilasjonen skal fungere, må luft både trekkes ut (avtrekk) og slippes inn (tilluft). Hvis det mangler tilluft, får ikke luften sirkulert skikkelig.

Konsekvens/tiltak

• Manglende tilluftsventilering i våtrommet kan føre til dårlig luftsirkulasjon og høy luftfuktighet. Dette øker risikoen for kondens, muggvekst og fuktskader over tid.

• Det anbefales å etablere tilfredsstillende tilluft, for eksempel ved å lage en større spalte under dørbladet eller montere en ventil i dør/vegg. Dette vil bidra til bedre ventilasjon og redusere fuktbelastningen i rommet.

KJELLER > VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking ikke aktuelt på grunn av tilliggende konstruksjoner.
Alternativt fuktsøk er utført uten å påvise unormale forhold.

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med glatte fronter og benkeplate i laminat.
Hvitevarer og utstyr omfatter kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp med integrert avtrekk, stekeovn, oppvaskkum av kompositt, vannstoppsystem og komfyrvakt.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med kullfilter og mekanisk avtrekk i himling.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør), og er besiktiget i rørskap.
Rapporten omfatter ikke en fullstendig rørteknisk kontroll.
Det anbefales undersøkelse av autorisert rørlegger for vurdering av anleggsutførelse og lovlighet.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport



Stoppekran lokalisert på vaskerom.



Rørskap lokalisert på vaskerom

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Basert på det som er tilgjengelig å inspisere er det benyttet avløpsrør av plast.
Stakeluke er ikke lokalisert. Eventuell staking kan utføres via sluk eller vannlås.
Avløpsrør er innebygget og derfor ikke tilgjengelige for kontroll.
Tilstandsgrad er satt utelukkende på bakgrunn av rørenes alder.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig og mekanisk ventilasjon.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

TG 2 Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)

Beskrivelse

Det er installert en gulvmontert Panasonic varmepumpe fra 2007 i stue i 1. Etasje som er i drift på befaringsdagen.
Eier opplyser at anlegget fungerer fint, og at det ble utført service av AC-senteret i 2024.

Årstall: 2007 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Komponenten har passert normal forventet levetid for luft-til-luft-varmepumper med god margin, og det registreres noe overflaterust på utedelen.

Konsekvens/tiltak

- Alder og registrert korrosjon medfører økt risiko for teknisk svikt, redusert effekt eller plutselig stans i fremtiden.
- Det er ikke behov for umiddelbare tiltak ettersom varmepumpen fungerer i dag, men kjøper må påregne kostnader til utskifting på sikt.

TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

OSO varmtvannsbereder på ca. 200 liter fra 2021 plassert i vaskerom.

Årstall: 2021 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

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

Beskrivelse

Det er mer enn 5 år siden siste el-tilsyn.
Det er gjort endringer i det elektriske anlegget etter 1. januar 1999.
Anlegget ble ifølge eier totalt rehabilitert i 2021.
Det foreligger samsvarserklæring for:
- Rehab enebolig signert og datert 06.07.2021
- Montering av elbil-lader signert og datert 21.06.2022
- Varmekabler hele kjeller og bad 1. Etasje (ikke signert)
- Byttet brytere til dimmere i bad 1.etg, bad kjeller, kjeller stue, kjeller gang, kjeller sov 1&2, gang 1.etg, sov 1&2 1.etg, stue 1.etg og montert lampe over spise bord stue (ikke signert)



Sikringsskap lokalisert i bod i kjeller.

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Det er påvist røykvarslere i hver etasje og slukkeapparat i boligen.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunnen er ukjent.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Eier opplyser om at det i 2020/2021 ble gravd opp og skiftet drenering på baksiden av boligen. Grunnmuren ble samtidig fuktsikret/etterisolert utvendig på denne siden.

Vurdering av avvik:
• Fuktsikring som er utført i henhold til standarden/anbefalinger frem til 1990-tallet er eldre enn 25 år, og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Det anbefales å følge med på tilstanden og vurdere behov for oppgradering eller utskifting. Ved tegn til svikt bør drenering og fuktsikring fornyes for å sikre tilfredsstillende funksjon i henhold til dagens krav.

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

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Boligen har betonggrunnmur og støpt såle av betong. Det gjøres oppmerksom på at store deler av grunnmuren ikke er tilgjengelig for visuell kontroll. Grunnmur som er innekledd eller under terreng er ikke kontrollert. Synlige deler av grunnmuren er stort sett pusset med overflateprodukter, og det er ikke avdekket avvik ved fundamenteringen. TG1 settes på bakgrunn av de visuelle observasjonene.

TG 1 Terrengforhold

Beskrivelse

Boligen er oppført på flatt til lett skrånet terreng. Det er etablert lysgraver foran vinduer i underetasjen, hvor det er drenert med synlig singel i bunnen. Terrengforholdene inne i lysgravene har ikke fall bort fra grunnmuren, men massene fremstår som selvdrenerende. Det er ikke registrert fukt eller andre avvik ved tilstøtende innvendige konstruksjoner, og løsningen vurderes som funksjonell. TG1 settes på bakgrunn av dette.

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

Vurdering av avvik:

• Rekkverket på balkong er for lavt i forhold til dagens krav.

• Retur-rekkverket i utvendig betongtrapp til kjeller er for lavt i forhold til dagens forskriftskrav.

• Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

Konsekvens/tiltak

• Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.

• Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille dagens krav til sikkerhet.

• Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.

• Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

• Åpninger i rekkverket kan medføre fare for at personer, særlig barn, kan falle gjennom eller komme i klem. Forholdet innebærer risiko for alvorlig personskade ved fall fra høyde.

• Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.

Bygninger på eiendommen

Carport med boder



Anvendelse
Oppbevaring

Byggeår **Kommentar**
1972

Standard
Normal standard på bygget.

Vedlikehold
Bygget fremstår som godt vedlikeholdt.

Beskrivelse
Oppført på belegningsstein med vegger av bindingsverk utvendig kledd med stående kledning.
Tak tekket med betongtakstein, renner og nedløp av aluminium.

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

Tilbygg / modernisering

2023	Tilbygg	Carporten ble forlenget og boder ble bygget.

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

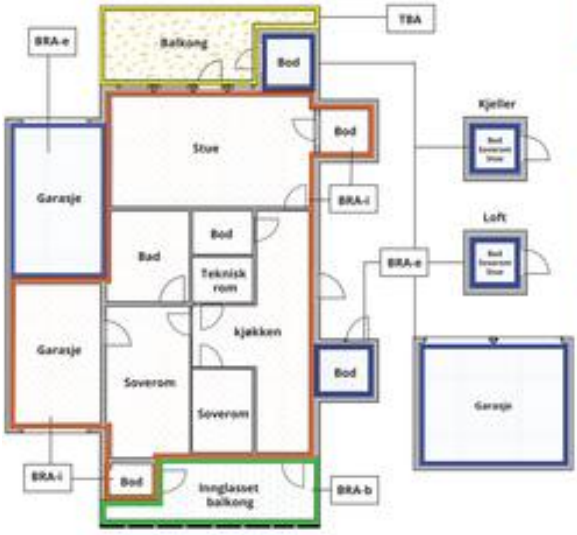
Hva er måleverdig areal?

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

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje	111			111	30
Kjeller	84			84	
SUM	**195**				**30**
SUM BRA	**195**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Entré/gang, soverom 1, soverom 2, bad, stue/kjøkken		
Kjeller	Gang, soverom 3, soverom 4, bad, vaskerom, bod, stue		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Carport med boder

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		8		8	
SUM		**8**			
SUM BRA	**8**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Sykkelbod, bod	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Forlenget carport og etablering av boder.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
18.9.2026	Tore Helvig	Takstingeniør
	Simon Havnen Ullsfoss	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1103 STAVANGER	18	755		0	414.2 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Snarevollen 6

Hjemmelshaver

Forgaard Oda Cecilie Eik, Ullsfoss Simon Havnen

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et etablert boligområde på Øvre Vaulen i Stavanger kommune.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Tomt er opparbeidet med belegningstein, platting, gjerder, plen og diverse beplantning.

Tinglyste/andre forhold

Det foreligger ferdigattest for bruksendring del av kjeller fra tillegsdel til hoveddel datert 20.01.2022.
Det foreligger ferdigattest for tilbygg til carport datert 24.03.2023.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse	16.09.2026		Fremvist		Nei
Kommunalinformasjon	18.09.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæring	20.09.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	21.09.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav. Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige. Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en ren matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens definisjon *"Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Oda Cecilie Eik Forgaard	9578-5997-4-1662578	2026-09-20 10:28:25
Simon Havnen Ullsfoss	9578-5999-4-2333062	2026-09-20 09:21:47

SIGNICAT

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Utfylt dato
20. sep. 2026

Oppdragsnummer
43-0292/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Snarevollen 6, 4018 STAVANGER

Meglerfirma
Nordvik Stavanger

Selgere
Oda Cecilie Eik Forgaard, Simon Havnen Ullsfoss

Er salget en del av næringsvirksomhet innen eiendom?
Nei

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
5. juli 2021

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 27077491
Forsikret i: Sparebank 1 Sør-Norge, Fremtind

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Begge bad og våtrom var nyoppusset med nye varmekabler, membran, fliser og innredning i 2020/21. Membran: Gulv og Tak AS. Rørlegger: Sig. Halvorsen AS. Elektriker: Relatek AS.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: I 2020/2021 ble tettesjikt/membran og våtromsinstallasjoner fornyet. Membranarbeid: Gulv og Tak AS. Rørleggerarbeid: Sig. Halvorsen AS. Elektroarbeid: Relatek AS.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?

Nei

Eventuell kommentar: Har etterspurt fra tidligere selger, samt Sig. Halvorsen / Gulv og Tak AS

---

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: I tidligere eiertid, i 2020/2021, ble det montert ny stående kledning med ny vindsperre og lekter, samt nye vinduer i hele boligen. I vår eiertid er carporten utvidet, det er etablert sykkelbod og tak over gårdsrom mot hagen. Det foreligger ferdigattest for arbeidene utført i vår eiertid.

---

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: I tidligere eiertid, i 2020/2021, ble det gravd opp og skiftet drenering på baksiden av boligen. Grunnmuren ble samtidig fuktsikret/etterisolert utvendig på denne siden.

---

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: I tidligere eiertid, i 2020/2021, ble det elektriske anlegget komplett fornyet av Relatek AS. Det foreligger samsvarserklæring for de utførte elektroarbeidene. Det ble også installert nytt avtrekksanlegg med mekanisk avtrekk på begge bad, vaskerom og kjøkken. I vår eiertid er det i tillegg installert dimmere av BLU Elektro AS i store deler av boligen (2021).

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Nei

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Oneco Elektro AS installerte Easee elbillader i 2022. Samsvarserklæring foreligger.

---

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: I tidligere eiertid, i 2020/2021, ble VVA-anlegget fornyet. Det ble etablert rør-i-rør for vann og PP/PVC-rør for avløp, samt nye bunnledninger/rør i kjellergulv frem til yttermur. Sig. Halvorsen AS er oppført som rørlegger i forbindelse med arbeidene

---

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?

Ja, både faglært og ufaglært

Var tiltaket søknadspliktig?

Ja

Har arbeidet blitt godkjent?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Boligen er fra 1971. I tidligere eiertid er det oppført tilbygg mot stue/framside, antatt fra 1980-tallet. I 2020/2021 ble del av kjelleren gravd ut og bruksendret fra tilleggsdel til hoveddel, og det ble søkt om fasadeendring. Bruksendring og fasadeendring ble godkjent av kommunen. I vår eiertid er carporten bygget ut, det er etablert sykkelbod og tak over gårdsrom mot hagen. Det foreligger ferdigattest for disse arbeidene.

---

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

Nei

Eventuell kommentar: Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp via private stikk- og fellesledninger.

---

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

Ja

Beskriv: Det er utført service/kontroll på luft-til-luft-varmepumpen i vår eiertid av AC senteret i 2024

---

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

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: I tidligere eiertid, i 2020/2021, ble boligen omfattende innvendig renovert. Alle innvendige overflater på gulv, vegger og tak ble fornyet, det ble satt inn nye PVC-vinduer og nytt kjøkken ble etablert. I kjeller ble det også utført membran-/radontetting mot yttervegger og gulv.

---

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja

Når ble målingen gjennomført og foreligger det dokumentasjon? Radonmåling ble gjennomført i 2024 med lukket CR-39 sporfilm fra Eurofins. Det ble målt i alle soverom, kjellerstue, stue og krypkjeller. Alle målte rom var under grenseverdi. Målerapport/dokumentasjon fra Eurofins foreligger.

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Nei

---

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?

Nei

---

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)

Nei

---

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?

Ja

Beskriv: Det er registrert et forhold tilknyttet pipen/takgjennomføringen i ny tilstandsrapport. Forholdet var ikke kjent før takstmannens befaring 18.09.2026. Se tilstandsrapport for nærmere beskrivelse.

---

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?

Nei

---

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

Nei

---

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?

Nei

Eventuell kommentar: Vann- og avløpsanlegget ble opplyst fornyet i 2020/2021, med rør-i-rør for vann, PP/PVC-rør for avløp og nye bunnledninger/rør i kjellergulv frem til yttermur. Ingen kjente feil i vår eiertid.

---

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.

Nei

---

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?

Nei

Eventuell kommentar: Luft-til-luft-varmepumpen hadde service/kontroll hos AC Senteret i 2024. Det ble ikke avdekket feil eller mangler ved servicen.

---

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

---

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Det foreligger tilstandsrapport fra Stavanger Bygg og Boligtakst AS datert 02.06.2021, samt ny tilstandsrapport utarbeidet i forbindelse med salget i 2026.

---

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Det foreligger tidligere arealoppmåling i tilstandsrapport.

---

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?

Nei

Eventuell kommentar: Det foreligger ferdigattest for søknadspliktige tiltak som er kjent for selger.

---

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger /byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?

Nei

---

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

Nei

---

27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

Nei

---

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

Nei

---

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Nei

---

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?

Nei

---

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei

---

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 43-0292/26

ENERGIATTEST

ENOVA

Adresse	Snarevollen 6
Postnr	4018
Sted	STAVANGER
Leilighetsnr.	
Gnr.	18
Bnr.	755
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	4289196
Bolignr.	
Merkenr.	A2021-1272859
Dato	02.06.2021



Innmeldt av	FOSMARK GISLE

Energiattesten er bekreftet og offisiell.

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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

Om bakgrunnen for beregningene, se **www.energimerking.no**

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerket kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Eksperten har ikke angitt tips til brukervaner

Mulige forbedringer for bygningens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, og beste skjønn fra den som har utført energimerkingen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi boligen et bedre energimerke. Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av boligen eller utskifting av teknisk utstyr.

Eksperten har ikke foreslått forbedringstiltak

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.	
Bygningskategori:	Småhus	
Bygningstype:	Enebolig	
Byggeår:	1971	
Bygningsmateriale:	Tre	
BRA:	195	
Ant. etg. med oppv. BRA:	2	
Detaljert vegger:	Nei	
Detaljert vindu:	Nei	
Dato for lekkasjetallmåling:	Ikke angitt	
Type bygg:	Eksisterende bygg	
Energiregler (TEK-standard):	Ikke angitt	Angis kun for nybygg

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Varmepumpe
Varmepumpe:	Henter varme fra uteluft
Ventilasjon:	Mekanisk avtrekk

For å se utfyllende data som er brukt i beregningene kan en gå inn på www.energimerking.no, logge seg inn og lese den registrerte energiattesten. (Dette forutsetter at en er eier eller har fått delegert tilgang).

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for 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 (www.energimerking.no/NS3031)

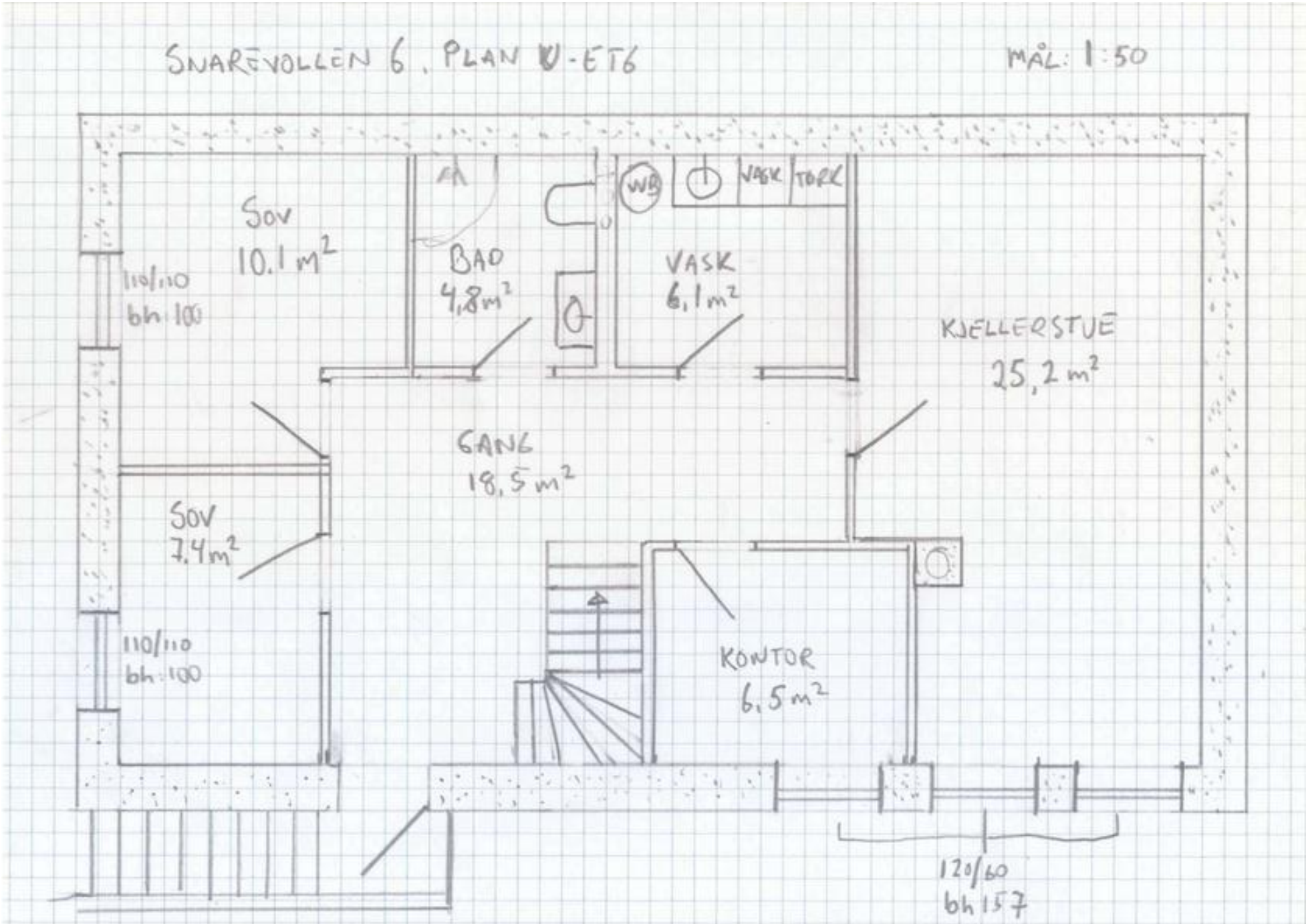
Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no

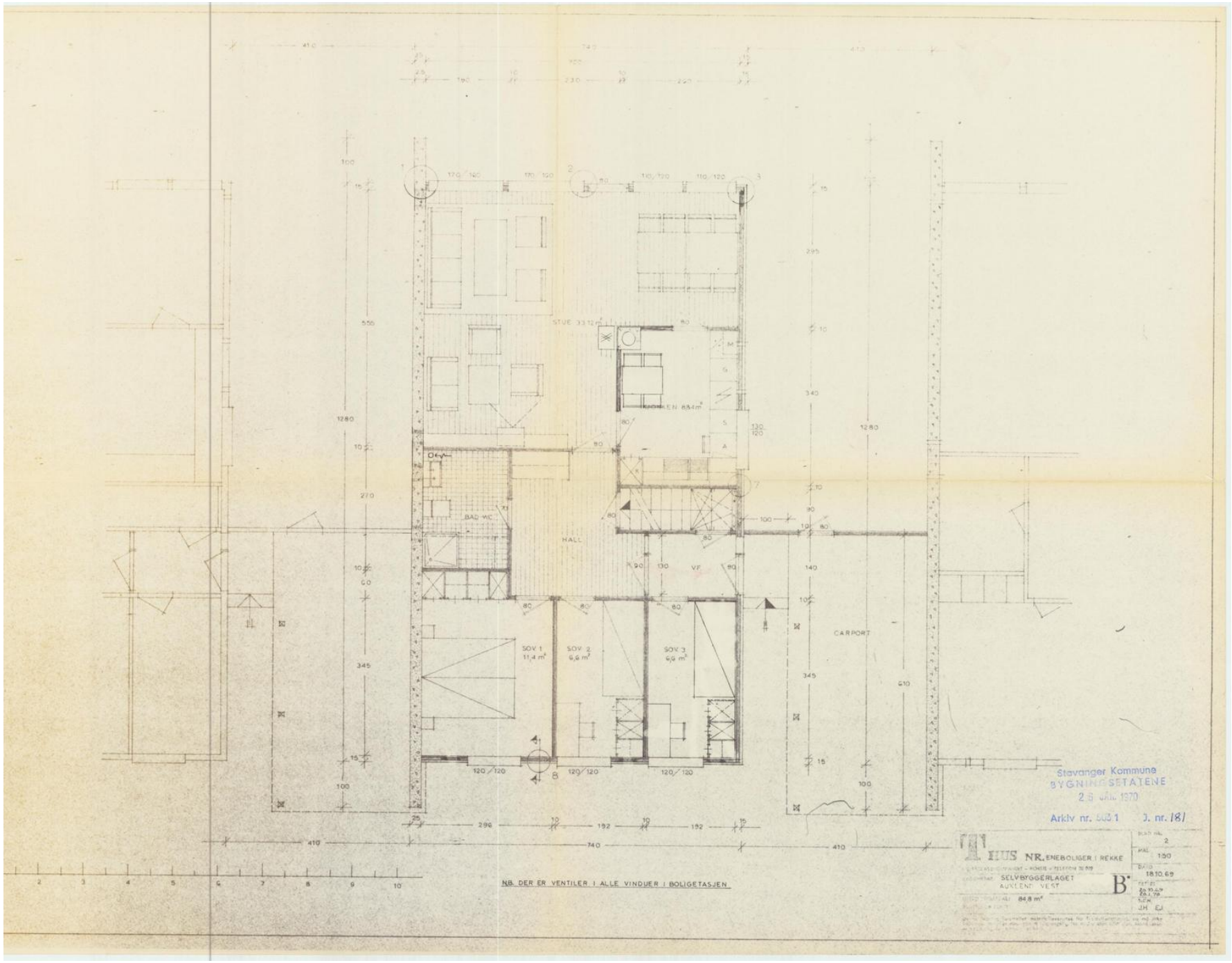
Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

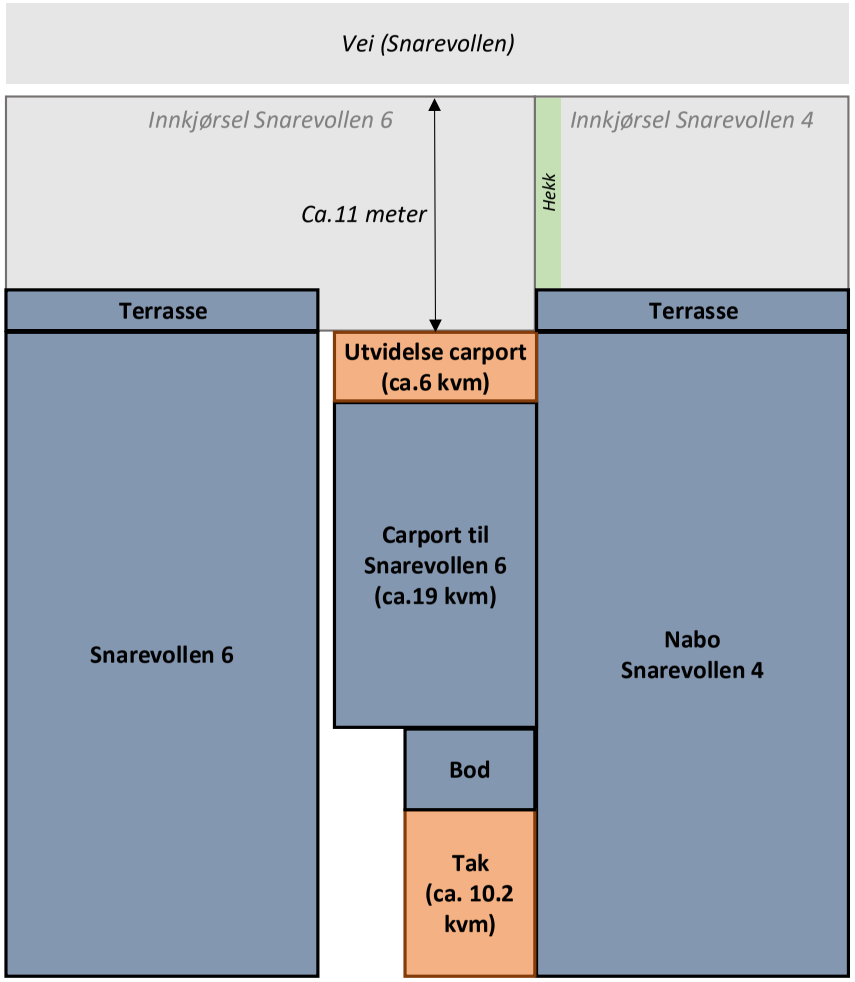



SNARØVOLLEN 6. PLAN U-ET6
MÅL: 1:50
SOV
10.1 m²
110/110
bh 100
BAD
4,8m²
WC
VASK
TØRK
VASK
6,1m²
KJELLERSTUE
25,2 m²
GANG
18,5 m²
SOV
7.4m²
110/110
bh 100
KONTOR
6,5m²
120/60
bh 157


STUE 33,12m²
KJØKKEN 8,84m²
BAD WC
HALL
VF
SOV 1
11,4 m²
SOV 2
6,6 m²
SOV 3
6,9 m²
CARPORT
NB. DER ER VENTILER I ALLE VINDUER I BOLIGETASJEN
Stavanger Kommune
BYGNINGSTATENE
Arkiv nr. 503.1
J. nr. 181
HUS NR. ENEBOLIGER I REKKE
SELVBYGGERLAGET
AUKLEND VEST
B
1810.69

Skisse – Utvidelse carport + tak i bakgård Snarevollen 6, 4018 Stavanger, gnr.18, bnr. 755

Eksisterende bygg
Hva det søkes om

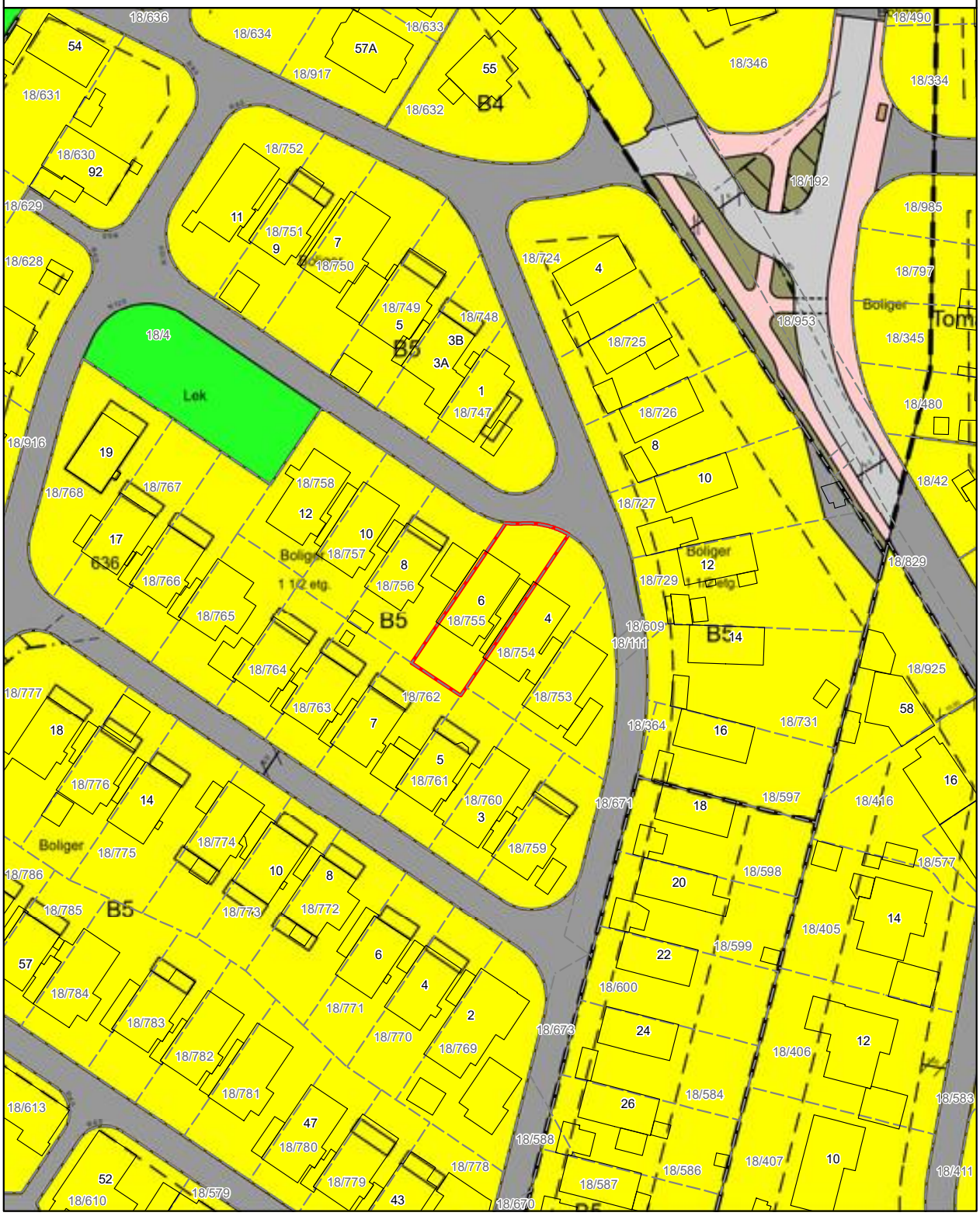


Reguleringsplan på grunnen

Adresse: Snarevollen 6, 4018 STAVANGER
Gnr/Bnr: 18/755/0/0
Dato: 2026-09-16 Planident: 636
Målestokk: 1:1,000 Ikrafttredelsesdato: 18.9.1972

Stavanger kommune

N



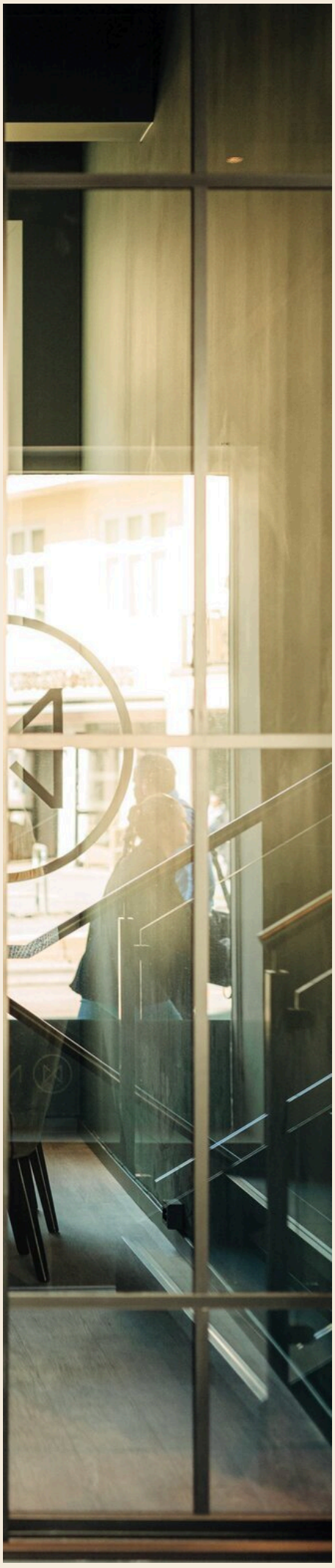
Velkommen til

Nordvik Stavanger

Vi er her for deg fra første prat til nøklene er overlevert. I Stavanger, Sandnes, Sola, Ryfylke og Sirdal er vi lokalkjente fagfolk med dyp kjennskap til markedet og menneskene i det. Vi tror at et godt boligsalg handler like mye om tillit og ærlighet som om tall og teknikk. Hos oss møter du meglere som setter seg inn i din situasjon, gir deg ærlige råd og jobber målrettet for å få mest mulig ut av salget ditt, enten det gjelder bolig, fritidseiendom, tomt, nybygg eller næring. Du får én dedikert megler gjennom hele prosessen, men med et helt team i ryggen: fagansvarlig, oppgjørsansvarlig, takstmann, fotograf og eventuelt stylist. Vi vil det beste for deg og din eiendom.

Lurer du på hva boligen din er verdt? Kontakt oss for verdivurdering eller e-takst, snakk med en av våre meglere om hva som er riktig for deg, eller se boligene vi har til salgs i området.

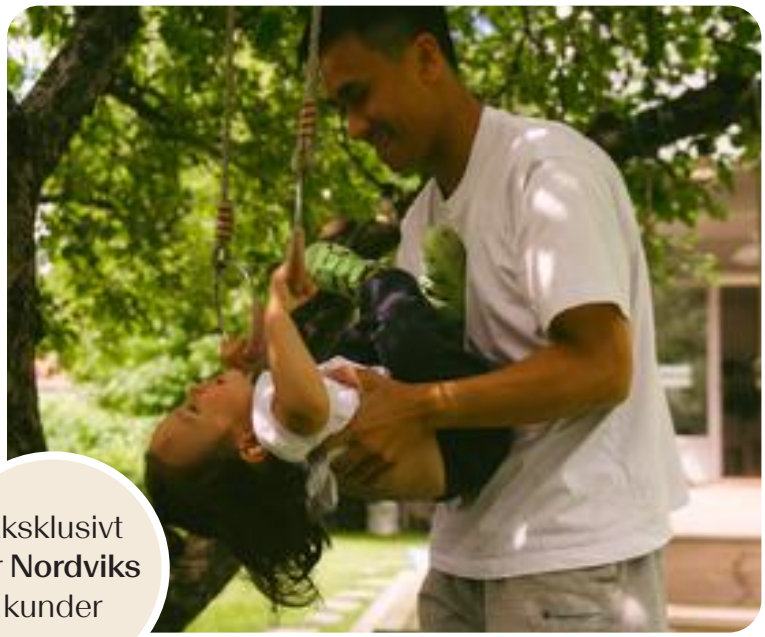
Lars Hertervigs gate 3, 4005 STAVANGER
stavanger@nordvikbolig.no



NORDVIK

Boligkjøperpakke - hus

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- Husforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris ene-/tomannsbolig: **19 700,-**
Pris rekkehus: **15 000,-**

Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- Husforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris ene-/tomannsbolig: **24 700,-**
Pris rekkehus: **20 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Ene-/tomannsbolig: **16 800,-** Rekkehus: **12 100,-**

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

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

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

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

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

1. Hvitevarer medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

3. Varmekilder, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, radio og musikkanlegg
TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. Baderomsinnredning/Utstyr
Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. Garderobeskap
medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. Kjøkkeninnredning medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. Markiser, persienner og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. Avtrekksvifter av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. Sentralstøvsuger medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. Lyskilder
Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke.

12. Installerte smarthusløsninger
med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. Utvendige søppelkasser og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. Postkasse medfølger.

15. Utendørs innretninger slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. Fastmontertvegglader/ladestasjon til el-bil medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. Brannstige, branntau, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. Brannslukninsapparat, brannslange og røykvarsler medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. Samtlige nøkler til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. Garasjehyller, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 43-0292/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Snarevollen 6 4018 STAVANGER
Matrikkel: Gnr 18, bnr 755 (ideell andel 1/1) i Stavanger kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato ____ kl. ____ Ønsket overtakelse: ____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet ____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

Mobil: ____ Mobil 2: ____ Tlf jobb: ____ Fax: ____

Sted: ____ Dato: ____ Kl: ____ Underskrift: ____

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under:



Denne boligen er presentert av:

Michael DeCourcy Boxill Knutsen

Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Stavanger
m.boxill@nordvikbolig.no
915 42 477