NORDVIK

Særimners vei 8A

2 soverom | 134 kvm | Tomannsbolig



Velkommen til

Særimners vei 8A

Innhold

4 Nøkkelinformasjon
5 Planløsning
6 Bilder
18 Om boligen
31 Nabolagsprofil
32 Tilstandsrapport
60 Egenerklæringsskjema
67 Andre vedlegg
78 Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
81 Forbrukerinformasjon om budgivning
82 Budskjema

Salgsoppgave produsert 01.06.2026









Nøkkelinformasjon

Del av tomannsbolig med solrik terrasse og hage | Oppusset bad i 2025 | Attraktiv beliggenhet på Hundvåg

Prisantydning	**4 990 000,-**
Omkostninger	**125 840,-**
Totalpris	**5 115 840,-**
BRA-i	**134 kvm**
Soverom	**2**
Boligtype	**Tomannsbolig**
Byggeår	**1952**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort fortalt

Særimners vei 8A er en velholdt tomannsbolig med attraktiv beliggenhet på Hundvåg. Eiendommen byr på lyse og funksjonelle oppholdsrom, flere soverom og gode uteområder med både terrasse og hage. Boligen har en praktisk planløsning som gir fleksible bruksmuligheter, samt parkering på egen tomt. Her bor du i et etablert og etterspurt boligområde med kort vei til skoler, barnehager, dagligvarebutikker, flotte tur og rekreasjonsområder.

- Solrik terrasse med gode møbleringsmuligheter
- Lys og innbydende stue
- Store vindusflater med godt lysinnslipp
- Praktisk kjøkken med god skap og benkeplass
- Oppusset baderom i 2025
- Nye gulv i underetasje og hovedetasje
- Attraktiv kombinasjon av sentral og rolig beliggenhet
- Nærhet til sjø og rekreasjonsområder

Planløsning

1. Etasje
BRA-i: 66 kvm
Total BRA: 66 kvm







Romslig kjøkkeninnredning i U-form gir generøse arbeidsflater og gode oppbevaringsmuligheter.





Stilrent kjøkken med mørke fronter, lyse benkeplater og moderne detaljer.

Kjøkkenet har en praktisk og funksjonell utforming med god skapkapasitet, integrerte hvitevarer og rikelig med arbeidsflater.



Spiseplassen ligger i tilknytning til stuen og har store vindusflater som gir godt med dagslys.





Verandaen har en skjermet beliggenhet og gode møbleringsmuligheter.

Fra stuen er det direkte utgang til en romslig terrasse som fungerer som en naturlig forlengelse av oppholdsrommet.







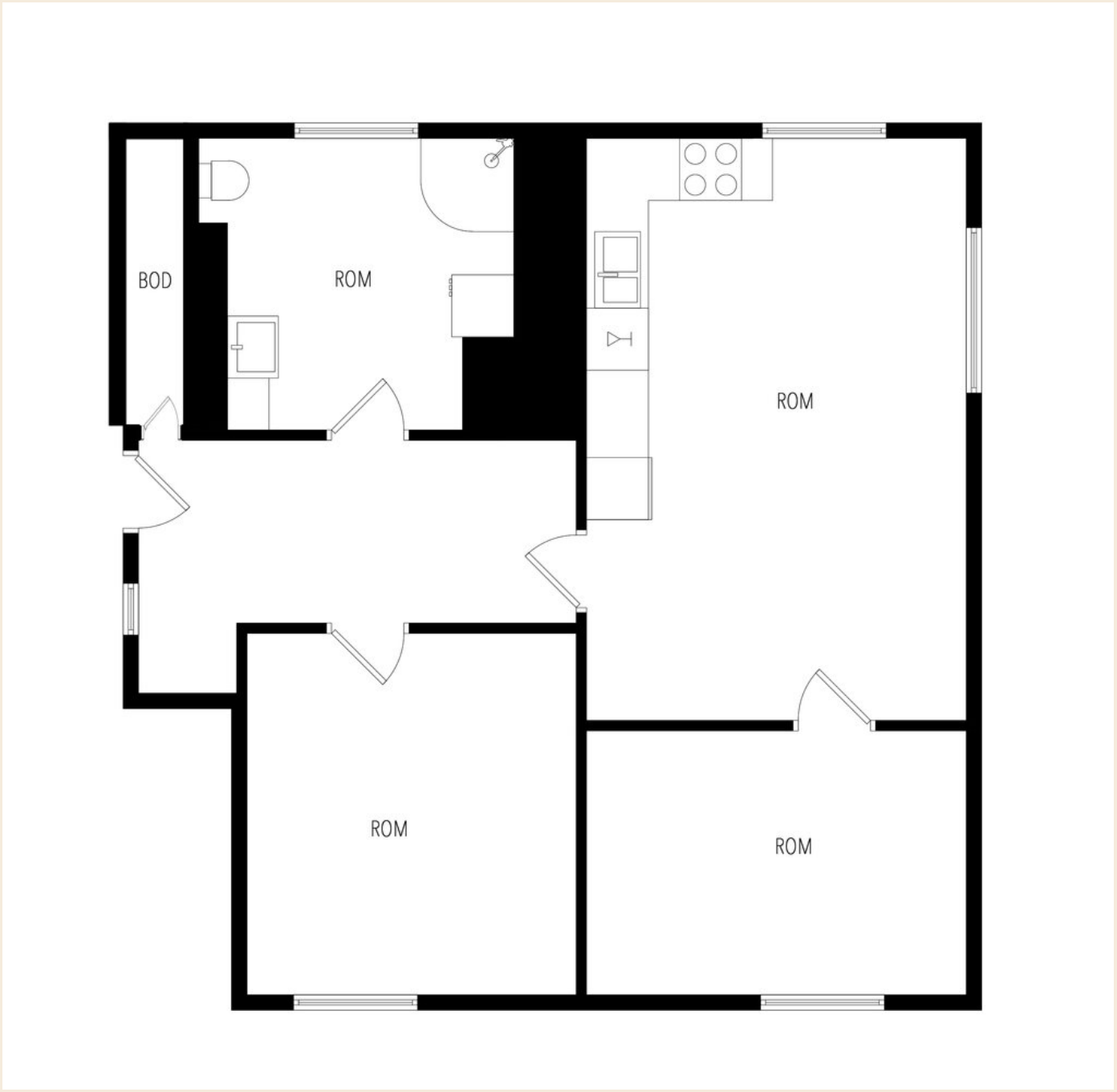






Planløsning

Underetasje
BRA-i: 68 kvm
Total BRA: 68 kvm



Kjeller samstemmer ikke med opprinnelige tegninger og er ikke godkjent for varig opphold.




















8A

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
43-0119/26

Boligtype og eierform
Tomannsbolig (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Særimners vei 8A, 4085 HUNDVÅG
Gnr 6, bnr 107, snr 1 (ideell andel 1/1) i Stavanger kommune

Selgere
Yashashree Kulkarni
Sameer Dileep Kulkarni

Kjøpesum og omkostninger
4 990 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
124 750,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
125 840,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
145 540,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
5 115 840,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
5 135 540,- (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
1952

Etasje
2

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 134 kvm
Totalt BRA: 134 kvm
TBA: 20 kvm

Beskrivelse:

Underetasje:
BRA-i: 68 kvm. Tilleggsdel innredet som gang, bod, to soverom, bad/vaskerom, stue/kjøkken- ikke godkjent rom som varig opphold.
Total BRA: 68 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 66 kvm. Gang, bad/vaskerom, toalettrom, to soverom, stue/kjøkken.
Total BRA: 66 kvm.
TBA: 20 kvm. Terrasse

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Arealmålinger er utført etter ny standard NS 3600:2018. Det er valgt å måle kjeller som Bra-i selv om man må gå ut av boligen for å komme til kjelleren.

Solforhold
Gode solforhold på eiendommen.

Innhold
Underetasje: Tilleggsdel innredet som gang, bod, to soverom, bad/vaskerom, stue/kjøkken- ikke godkjent rom som varig opphold.
1 etasje: Gang, bad/vaskerom, toalettrom, to soverom, stue/kjøkken.

Standard
Første etasje:
Boligens hovedetasje fremstår lys og innbydende med en funksjonell planløsning og gode oppholdsarealer. Stuen har en naturlig inndeling mellom sofagruppe og spiseplass, og store vindusflater sørger for et godt lysinnslipp som skaper en luftig og trivelig atmosfære. Fra stuen er det direkte utgang til en romslig veranda, som fungerer som en naturlig forlengelse av oppholdsrommet og byr på en skjermet beliggenhet med gode møbleringsmuligheter.

Kjøkkenet er utstyrt med en romslig innredning i U-form som gir rikelig med både arbeidsflater og oppbevaringsplass. Innredningen har mørke fronter, lyse

benkeplater og moderne detaljer som gir et stilrent uttrykk. Kjøkkenet har en praktisk utforming med god skapkapasitet, integrerte hvitevarer og en naturlig tilknytning til spiseplassen.

Badet har en funksjonell planløsning med flislagte overflater, dusjhjørne, vegghengt innredning og varmekabler i gulvet. Det er også opplegg for vaskemaskin. I tillegg disponerer etasjen et separat gjestetoalett.

Etasjen inneholder videre to soverom samt et romslig inngangsparti med god plass til oppbevaring av yttertøy og sko.

Underetasje:
Underetasjen er innredet med stue/kjøkken, to soverom og bad. Det gjøres oppmerksom på at disse rommene ikke er godkjent for varig opphold.

Innvendig:
Det er laminat, fliser på gulv, malte, panelplater på vegger og hvite takplater. Etasjeskillere (gulv mellom etasjer) er ikke en del av det som undersøkes i tilstandsrapporten. Det er derfor ikke utført målinger eller analyser av etasjeskillere. Pipen som ikke var i bruk på befaringsdagen. Hulltaking er utført i hjørne soverom U et, og helt tørt. Innvendige dører, noe justeringer, smøring av låsemekanisme må alltid beregnes alt etter årstid. En autorisert kontroll av rør/avløpsrør og el-ledning og el-boks bør kontrolleres i bod kjeller.

Det opplyses at det tidligere har vært vanninntrengning i kjeller. Innvendige utbedringer ble utført gjennom IF Forsikring.
Det ble samtidig gjennomført tilbakefylling rundt grunnmuren og etablert et ekstra dreneringsrør ved parkeringsområdet som et forebyggende tiltak.
(Arbeidene er opplyst utført uten bruk av profesjonelle håndverkere.)

Tekniske installasjoner:
Vannrør i kobber fra byggeåret med oppgraderinger i forbindelse med nytt bad og kjøkken. Avløpsrør i PVC. Kjøkkenvifte med rør ut over tak og el-vifte på bad 1 et. Varmepumpe fra 2023. Varmtvannsbereder på 198 liter av nyere dato alder ukjent med stoppekrane. Automatsikringer i el skap fra 2024.

Parkering
Parkering i gårdsrom

Modernisering og påkostninger
Selger kan informere om følgene moderniseringer og påkostninger:
- Kjelleren er oppgradert med nye gulv og overflater på vegger. Tilbakefylling rundt grunnmuren samt etablering av et ekstra dreneringsrør i parkeringsområdet.
- Terrenget utendørs er planert og tilrettelagt.
- Det er etablert et ekstra avløpsrør/dreneringsrør.
- Det er bygget trapp fra balkongen ned til hagen.
- Badet ble renovert i januar 2025.
- Gulvene i leiligheten og hovedetasjen er skiftet ut.
- Kjøkkenet ble renovert i 2015.

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, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: KRISTOFAN VIP BAD Org. Nr 911738392 MVA Daleveien 131, 4329 Kontakt:
47728166 kristofan78@gmail.com Bathroom on Floor 1 was renovated in January 2025.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: KRISTOFAN VIP BAD Org. Nr 911738392 MVA Daleveien 131, 4329 Kontakt: 47728166 kristofan78@gmail.com waterproofing, membrane, heating coil in the bathroom on Floor 1 were changed. Also, a waterproof membrane is fixed on the outer house-wall on lawn side. This is done by my neighbor in 2025. No documentation is available for this work. But is done very nicely.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: KRISTOFAN VIP BAD Org. Nr 911738392 MVA Daleveien 131, 4329 Kontakt: 47728166 kristofan78@gmail.com Documentation available.

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, ufaglært
Arbeid som er utført: We had water logging in the basement apartment. IF insurance worked on interior (flooring, walls). We took care of foundation refilling as well as an extra drainage pipe that was laid in parking area as a part of preventive measure. Our part of work (foundation refilling and the extra drainage pipe) was done by my neighbor and his friend.

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: Fusebox for my house was upgraded in June 2024 by Aker Electro (Organization No. NO 929 877950 MVA).

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja

Når ble kontrollen utført? Rasmussen Elektro AS: 22 Sept 2025 Carlsens Elektro Installasjons AS: 28 Nov 2022 Rasmussen Elektro AS: 25 Feb 2021

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Nei
Eventuell kommentar: My neighbour has installed one for him.

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: Rørhab AS. (Organization number NO 971000341). The sewage pipe in our plot that connects to the Kommune Sewage pipe was replaced in January 2021.

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.?
Nei
Eventuell kommentar: Recently, I came to know from my neighbor that my previous owner dug down the basement to increase height of the basement apartment. I do not know the details. It wasn't done properly so we faced water logging in the basement thrice. Once in 2015, second time in 2021 and third time in January 2025. Now, IF Insurance has repaired it super-nicely. We took all the measures suggested by them. Such as waterproofing membrane (2025), extra drainpipe (2025), foundation refilling (2025), Sewage Pipe replaced (2021), inspection conducted on sewage pipes (2025).

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?
Nei
Eventuell kommentar: I am not sure about this. But in connection with the repairs I mentioned, I remember that there is a buffer sewage tank like space in our plot. I do not know the details.

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Ja, ufaglært
Arbeid som er utført: My neighbor has worked on upgrading parking space and garden along with the outdoor stairs as well as fencing. -Parking Space: Ground leveling done. -Garden: Half side lifted up by adding soil to create two levels in the lawn. -Entry stairs and basement stairs are leveled recently. Tiles yet to be fixed. The entrance lobby flooring and walls are renovated. -A part of fencing is being rebuilt. Not finished yet. -Apart from all this, we constructed a wooden stepladder from our balcony to lawn and a wooden shade for garbage bins when we bought the house. It is working fine. -We changed the kitchen on first floor when we bought the property. Bought new kitchen from IKEA. -Also, my neighbor helped me to fix some extra electric sockets in the house. He is a certified Electrician. The sockets are working fine for more than a decade now. Also, in 2023 a window on first floor was broken by my tenant. She left it open in a storm and went on tour. The window fell down on lawn because of the heavy wind. Thankfully the window glass was intact and could be reused. My neighbor helped me to fix the wooden frame part of the window and hinged it to the window slot. Some years ago (I do not remember the exact year or month), we had rainwater coming in from there. But it didn't happen again. In 2023, the flooring in the first-floor apartment was changed by IF insurance. The floor got damaged because of some leakage from refrigerator. If Insurance did a certified job. Also, we paid extra and chose to have the flooring leveled properly with cement layer.

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)
Ja
Beskriv: As I mentioned about the water logging, the basement walls caught up moisture some years ago. But they are fine after the repairs done by IF Insurance.

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/ fasade/ vinduer/ garasje, og/eller er det synlige skader?
Nei
Eventuell kommentar: Except for the only incident I mentioned about a window in previous section.

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?
Nei
Eventuell kommentar: Only precaution to be taken is, not to use dishwasher and washing machine at the same time in the basement apartment.

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?
Ja
Beskriv: During the waterlogging we had in 2021, it was suspected that there was a backflow from sewage pipe. Some treeroots were squeezing the pipe. So, we changed the pipe (certified job done). No complaint after that.

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
Eventuell kommentar: Only some spiders occasionally in the basement apartment.

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?
Ja
Er rommene som benyttes til utleiedel/leilighet/hybel godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?
Nei
Eventuell kommentar: I am not aware of this. I do not know if they are authorized.

21.1 Er utleiedelen godkjent som egen boenhet hos bygningsmyndighetene?
Nei
Eventuell kommentar: It is a part of our house. Has no separate electric meter box.

Bygningssakkyndig
Sæve Takst As

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:

Taktekking består av skiferstein som ligger bra uten mangler av enkeltstein. Taktekking papp utenfor balkong er ufamessig utført. Tak (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) er kun observert fra bakkenivå og vurderingen er 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.» Renner og nedløp i plast, luftehatter og beslag i sink, fabrikatet har en tendens til å lekke i skjøter. Jevnlig rensing av renner anbefales. Det var oppholdsvær på befaringsdagen og ingen tegn til lekkasje. Yttervegger med plater, papp, lekter med lufting og museband samt liggende kledning. Boligen ble utvendig isolert, platet, lekter og kledning i 2013 i regi av forrige eier. Arbeidet er ufagmessig utført. Takkonstruksjonen er ikke kontyrollert da man må inn i leiligheten over for å kontrollere. Takkonstruksjonen er ikke 100% synlig, men utfra retthet og tilgjengelige deler anses konstruksjonen å være godt inntakt, utførelse med hensyn til lufting mellom sutak og isolasjon kan ikke vurderes. Vinduer i fra 2008, 2011, 2013, 2022. Noe justeringer, smøring av låsemekanisme må alltid beregnes alt etter årstid. Det er råte og fuktsvelliger i hoveddør inntil felle gang/trapp. Hoveddør inn til leiligheten, kjellerdør og terrassedør fra 2004 er i malt utførelse. Noe justeringer må alltid beregnes alt etter årstid. Terrasse på ca 20 m2 i imp tre med rekkverk. Hovedtrapp og kjellertrapp i betong med fliser og rekkverk. Trapp i mp tre fra balkong med rekkverk. Det er råte i søyle ved takoverbygg bosssann.

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Utvendig > Taktekking:
Vurdering av avvik:
· Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
· Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
· Det er påvist andre avvik:
Taktekking og undertak er 74 år gamle, noe som innebærer at mer enn halvparten av forventet brukstid er passert for begge konstruksjoner.
Taktekking papp utenfor balkong er ufamessig utført da papp ligger uten på kledning i steden for bak kledningen + feil helling på taket..
Konsekvens/tiltak
· Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
· Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for
lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.
· Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.
Det anbefales å overvåke tilstanden jevnlig og vurdere utskiftning av taktekking og undertak, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.
Konsekvensen av å ikke gjennomføre tiltak kan være økt risiko for lekkasjer og følgeskader på underliggende konstruksjoner.

- Utvendig > Nedløp og beslag:
Vurdering av avvik:
· Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
· Det er påvist andre avvik:
Renner og nedløp er eldre, og mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.
Endestykket i takrennen på venstre side for inngang ligger løst, og det mangler endestykke i takrennen på arken over balkongen.
Nedløpsrennen fra arken må føres helt ned i takrennen bolig.
Konsekvens/tiltak
· Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må
beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
· Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

- Utvendig > Veggkonstruksjon:
Vurdering av avvik:
· Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
· Det er påvist andre avvik:
Det er lite lufting bak kledningen, og hjørnebord mangler skråkant i nedre ende.
Det mangler kledning under utvendig kasse ved hoveddør.
Avslutning av vindski er ikke fagmessig utført, og endestykke på takrenne mangler på venstre side ved balkong.
Avslutning av vindski og manglende hjørnebord på ark er

observert.
Nedløp må føres ned i renne på høyre side ved balkong.
Konsekvens/tiltak
· Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.
· Lokal utbedring må utføres.
· 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 må foretas tiltak for å lukke avviket.
Det bør etableres tilstrekkelig lufting bak kledningen og skråkant på hjørnebord for å redusere risikoen for fuktskader og råte.

- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger:
Vurdering av avvik:
· Konstruksjonene har skjevheter.
Rekkverket har skjevheter, og det mangler topprekke.
Konsekvens/tiltak
· Lokal utbedring må utføres.
Rekkverket bør rettes opp og det bør monteres topprekke for å ivareta sikkerheten.
Skjevheter og manglende topprekke medfører økt risiko for personskade og redusert funksjon på rekkverket.

- Utvendig > Utvendige trapper:
Vurdering av avvik:
· Det er påvist andre avvik:
Det mangler oppkant ved kjellerinngangen, noe som medfører økt fare for vanninntrenging til underetasjen.
Rekkverket i hovedtrappen har for store åpninger, og det mangler håndrekke i kjellertrappen.
Trappen i impregnert tre fra balkongen har for store åpninger mellom trinnene og i rekkverket.
Konsekvens/tiltak
· Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
Det bør etableres oppkant ved kjellerinngangen for å hindre vanninntrenging til underetasjen.
Konsekvensen av manglende oppkant er økt risiko for fuktskader og skader på konstruksjonen i underetasjen.

- Utvendig > Andre utvendige forhold:
Vurdering av avvik:
· Det er påvist andre avvik:
Det er påvist råteskader i søyle ved takoverbygg ved bosssann.
Konsekvens/tiltak
· Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
Søylen med råteskader bør utbedres eller skiftes ut for å hindre videre forringelse av konstruksjonen.
Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for svekket bæreevne og ytterligere skader på takoverbygget.

- Innvendig > Pipe og ildsted:
· Det er påvist andre avvik:
Pipen utvendig er pusset.
På grunn av alder og generelt tilstand anbefales det å skifte bly rundt pipen, eller eventuelt montere beslag på utvendig pipe for å sikre tilstrekkelig beskyttelse mot fukt og værpåkjenninger.
Konsekvens/tiltak
· Dersom avvik ikke utbedres er det fare for videre skadeutvikling.

- Innvendig > Rom Under Terreng:
Vurdering av avvik:
· Det er påvist andre avvik:
Det er benyttet plast mot mur, stendere, isolasjon, plast og veggplater i kjeller. Dette medfører en økt risiko for fuktskader ved bruk av plast to ganger i rom under terreng.
Konsekvens/tiltak
· Andre tiltak:
Det anbefales å fjerne eller endre bruk av plast mot mur for å redusere risikoen for fuktskader og muggutvikling i kjellervegger.
Dagens løsning med dobbel bruk av plast gir økt fare for skjulte fukt- og råteskader i konstruksjonen.

- Innvendig > Andre innvendige forhold:
Vurdering av avvik:
· Det er påvist andre avvik:
Det anbeales en kontroll av rør/avløpsrør og el-ledning som henger løst og el-boks som mangler lokk bør kontrolleres i bod kjeller.
Konsekvens/tiltak
· Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

- Tekniske installasjoner > Vannledninger:
Vurdering av avvik:
· Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
Vannledningene har oversteget sin garantitid, noe som medfører økt usikkerhet knyttet til tilstand og levetid. Det anbefales å være oppmerksom på mulig behov for utskifting eller oppfølging.
Konsekvens/tiltak
· Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
· Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

- Tekniske installasjoner > Ventilasjon:
Vurdering av avvik:
· Det er påvist andre avvik:
Det er ikke etablert avtrekk på badet i kjelleren og på WC i 1. etasje, noe som kan medføre redusert ventilasjon og økt risiko for fuktproblemer i disse rommene.
Konsekvens/tiltak
· Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
Det bør etableres tilfredsstillende avtrekk både på badet i kjelleren og på WC i 1. etasje for å sikre tilstrekkelig ventilasjon.

- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank:
Vurdering av avvik:
· Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
Varmtvannsberederen er tilkoblet med vanlig stikkontakt, noe som ikke er i henhold til gjeldende forskrifter for

elektrisk tilkobling av varmtvannsberedere.
Konsekvens/tiltak
· Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.
Det bør etableres fast elektrisk tilkobling av varmtvannsberederen i henhold til gjeldende forskrifter.
Konsekvensen av dagens løsning er økt risiko for varmgang og brann, samt at anlegget ikke oppfyller krav til sikkerhet.

- Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter:
Vurdering av avvik:
· Grunnmuren har sprekkdannelser.
Det er registrert sprekk i grunnmuren mot hagen.
Konsekvens/tiltak
· Påviste skader må utbedres.
· Lokal utbedring må utføres.
Sprekk i grunnmuren bør utbedres for å hindre videre utvikling av skaden og redusere risiko for vanninntrenging og svekkelse av konstruksjonen.

- Tomteforhold > Terrengforhold:
Vurdering av avvik:
· Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.
Terrenget har stedvis noe fall mot grunnmuren på inngangssiden, noe som kan medføre risiko for vannansamlinger inntil muren.
Konsekvens/tiltak
· Det bør foretas terrengjusteringer.
· Ytterligere undersøkelser anbefales.
Det bør utføres terrengjusteringer slik at terrenget får tilstrekkelig fall bort fra grunnmuren.
Dette vil redusere risikoen for vannansamlinger mot muren, som kan føre til fuktbelastning på utvendig fuktsikring og drenering, samt øke faren for fuktskader i bygningsmassen.

- Våtrom > Etasje 1 > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling:
Vurdering av avvik:
· Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
Det mangler fugemasse mellom flisene på veggen i dusjsonen.
Konsekvens/tiltak
· Dersom tiltaket ikke utføres er det fare for videre skadeutvikling.
· Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.
Fugemasse bør påføres mellom flisene i dusjsonen for å hindre vanninntrengning bak flisene. Manglende fugemasse øker risikoen for fuktskader i underliggende konstruksjon, noe som kan føre til kostbare reparasjoner over tid.

- Våtrom > U-et > Bad/vaskerom > Overflater Gulv:
Vurdering av avvik:
· Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
· Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
Det er motfall på gulvet mot sluket fra seksjonen.
Høydeforskjellen ved dørterskelen er mindre enn 25 mm over topp slukrist, noe som ikke oppfyller gjeldende krav.
Konsekvens/tiltak
· Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.
· Et bad med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

- Kjøkken > U-et > Stue/kjøkken > Overflater og innredning:
Vurdering av avvik:
· Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.
Kjøkkenfronter har enkelte skader utover normal slitasje.
Konsekvens/tiltak
· Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.
Kjøkkenfronter med skader utover normal slitasje bør utbedres eller skiftes ut for å opprettholde funksjon og estetikk.
Dersom skadene ikke utbedres, kan det føre til ytterligere forringelse og redusert levetid på kjøkkeninnredningen.

Bygningsdeler som har fått TG3:
- Utvendig > Vinduer:
· Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
· Det er påvist andre avvik:
Det er registrert fuktsvellinger i innvendig foring ved vindu i stue og soverom.
Vannbord utvendig under vinduene er montert utenpå de fleste vinduer, noe som medfører stor fare for lekkasje.
Belistning rundt utvendige vinduer er ufagmessig utført.
Konsekvens/tiltak
· Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
· Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.
Det bør utbedres fuktsvellinger i innvendig foring ved vindu i stue og soverom for å hindre videre fuktskader og redusert levetid på materialene.
Vannbord under vinduene må monteres korrekt for å unngå lekkasjer og påfølgende skader på veggkonstruksjonen.
Utvendig belistning rundt vinduene bør utføres fagmessig for å sikre tilstrekkelig beskyttelse mot vanninntrenging og forlenge vinduenes levetid.
Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

- Utvendig > Dører:
Vurdering av avvik:
· Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
· Det er påvist dør(er) med fukt/råteskader.
Terrassedør mangler utvendig beslag.
Det er råte og fuktsvelliger i hoveddør/vindu inn til felle gang/trapp.

Konsekvens/tiltak
· Døren(e) står foran utskiftning.
· Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.
Det bør monteres utvendig beslag på terrassedøren for å hindre vanninntrenging og ytterligere fuktskader.
Råte og fuktsvelliger i hoveddør/vindu inn til felles gang/trapp bør utbedres eller skiftes ut for å unngå videre forringelse av konstruksjonen og redusert funksjonssikkerhet. Manglende utbedring kan føre til økt risiko for fuktskader, varmetap og redusert levetid på bygningsdelene.
Kostnadsestimat: Under 20 000

- Spesialrom > Etasje 1 > Toalettrom > Overflater og konstruksjon:
Vurdering av avvik:
· Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.
· Toalettrom har ingen ventilering fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
· Det er påvist andre avvik:
Vegghengt WC er montert uten synlig gren- eller rør for lekkasjevarsling fra innebygget sisterne.
Flisearbeidet på gulvet er ufagmessig utført.
Det er ikke etablert avtrekk fra toalettrommet.
Konsekvens/tiltak
· Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.
· Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.
· Ved implementering av innebygget sisterne var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.
Det bør etableres en løsning for å synliggjøre eventuell lekkasje fra innebygget sisterne, slik at lekkasjer raskt kan oppdages og følges opp.
Flisearbeidet på gulvet bør utbedres av fagperson for å sikre korrekt utførelse og hindre risiko for vanninntrenging og påfølgende fuktskader i konstruksjonen.
Kostnadsestimat: Under 20 000

- Våtrom > U-et > Bad/vaskerom > Ventilasjon:
Vurdering av avvik:
· Rommet har ingen ventilasjon
Det er verken avtrekk eller tilluft fra badet, noe som medfører mangelfull ventilasjon i rommet.
Konsekvens/tiltak
· Mekanisk avtrekk og tilluft må etableres.
Det bør monteres elektrisk avtrekksvifte for å sikre tilstrekkelig ventilasjon på badet. Manglende ventilasjon kan føre til fuktskader, dårlig inneklima og økt risiko for muggdannelse.
Kostnadsestimat: Under 20 000

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft:
Takkonstruksjonen er ikke kontyrollert da man må inn i leiligheten over for å kontrollere.
Takkonstruksjonen er ikke 100% synlig, men utfra retthet og tilgjengelige deler anses konstruksjonen å være godt inntakt, utførelse med hensyn til lufting mellom sutak og isolasjon kan ikke vurderes.

- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn:
Etasjeskillere (gulv mellom etasjer) er ikke en del av det som undersøkes i tilstandsrapporten. Det er derfor ikke utført målinger eller analyser av etasjeskillere.

- Våtrom > Etasje 1 > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom:
Det er fliser på gulv med fliser/malte vegger og hvitmalt tak. Hvit seksjon med vask, langskp og speil på vegg. Hvit wc og dusjkabinett som fører vannet direkte ned i sluk. Ingen avtrekk fra badet. Opplegg for vaskemaskin. Membran ned i sluk med klemring og motfall på gulv til sluk. Det er fra topp slukrist til topp dør terskel for liten høyde.

Andre forhold:
Helse miljø og sikkerhet:
Vurdering av avvik:
· Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
· Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Det er for store åpninger i rekkverk og mellom trinn i utvendig trapp.
Boligen har ingen radonduk i grunnen, og det er ikke utført radonmåling.
Konsekvens/tiltak
· Det bør gjennomføres radonmålinger.
· Åpninger i rekkverk for utvendige trapper må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
Åpningene i rekkverk og mellom trinn i utvendig trapp bør reduseres slik at de tilfredsstiller dagens forskriftskrav, for å unngå risiko for fallulykker, spesielt for barn.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.
Hvitevarer som ikke følger med:
- Kjøleskap og fryser.
Følgende løsøre og tilbehør følger med:
-Garderobe, bokhylle, lamper, køyeseng og kjøleskap i underetasje.

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
Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Elektrisk
- Varmepumpe

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 20 408 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand. Selger har ikke inngått avtale om Norgespris.

Økonomi

Felleskostnader
Inkluderer: Det gjøres oppmerksom på at sameiet drives i enkel form. Dette innebærer at det ikke avholdes faste fellesmøter eller årsmøter. Det betales heller ikke månedlige felleskostnader.

Sameiet har felles tomt, og utgifter til vedlikehold og drift fordeles mellom seksjonene når det skal utføres vedlikehold på fasade.

Sameiet har felles utvendig forsikring.

Kommunale avgifter
Kr 12 924,-pr. 2026

Kommunale avgifter inkluderer:
Renovasjon kr. 5 562,-
Vann og avløp kr. 7 362,-

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 innboforsikring
- Strøm
- Kabel-tv/internett

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

Eiendomsskatt
Kr 1 539,- pr. 01.01.2026
Informasjon om eiendomsskatt er innhentet fra eiendomsskattelistene til Stavanger kommune.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 340 931,- pr. 2025
Sekundærbolig: Kr 5 363 723,- 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 10.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

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

TV/Internett/Bredbånd
NextGenTel

Sameiet

Om sameiet
Sameiet består av to seksjoner.

20.08.2012 - Dokumentnr: 671878 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 1
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 3/5

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

Styregodkjennelse
Det er ikke krav til styregodkjennelse av kjøper.

Informasjon om fellesgjeld
Ingen fellesgjeld

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Sameiet har ingen regnskap/budsjett.

Vedtekter og husordensregler
iflg. seksjoneringsbegjæringen er det fastsatt vedtekter. Megler har ikke mottatt disse pt.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Ingen forpliktelser

Sameiets forsikring
If
Polisenr. 0860269

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 511 kvm (Eiertomt)
Felles tomt for sameiet.

Eiendomsgrensene er oppgitt å være unøyaktige, med en oppmålingsnøyaktighet på 13-200 cm. Informasjon 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
Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Særimners vei 8A har en attraktiv beliggenhet på Hundvåg, i et etablert og populært boligområde med kort vei til det meste man trenger i hverdagen. Området er kjent for sitt gode bomiljø, flotte rekreasjonsmuligheter og nærhet til sjøen.

Fra boligen er det kort avstand til dagligvarebutikker, servicetilbud, skoler og barnehager, noe som gjør hverdagen både enkel og praktisk. Hundvågkrossen ligger like i nærheten og byr på et variert utvalg av butikker, serveringssteder og øvrige servicetilbud.

For den aktive finnes det gode tur og rekreasjonsmuligheter i nærområdet. De populære turområdene rundt Lundsneset, Husabø og sjøfronten på Hundvåg innbyr til flotte opplevelser året rundt. I tillegg er det kort vei til badeplasser, småbåthavn og idrettsanlegg.

Området har gode kollektivforbindelser med hyppige bussavganger til Stavanger sentrum, som nås på få minutter. Den nye Hundvågtunnelen har også bidratt til en enklere og mer effektiv forbindelse til resten av Stavanger-regionen.

Her bor du i rolige og trivelige omgivelser med en sentral beliggenhet, nær sjø, natur og et bredt utvalg av servicetilbud.

Offentlig kommunikasjon
God offentlig kommunikasjon.

Skoler og barnehager
Se vedlagt nabolagsprofil.
Ta kontakt med skolekontoret for nærmere informasjon.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger verken ferdigattest, ekspedisjonsdokument eller midlertidig brukstillatelse for eiendommen. Det betyr at det ikke foreligger dokumentasjon på boligen lovlig kan tas i bruk. Boligen er oppført før 1998, det gjøres oppmerksom på at det ikke utstedes ferdigattest for ikke-avsluttede byggesaker/byggemeldinger som er fra før 1998.

Det foreligger ferdigattest- nybygg veranda GNR/BNR 6/107 datert: 16.09.2013

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger for eiendommen, men dagens planløsning avviker delvis fra disse. Kjelleretasjen er innredet annerledes enn det som fremgår av godkjente tegninger, og arealene er ikke godkjent for varig opphold. Opprinnelig var kjelleretasjen innredet med diverse bodrom som er tilleggsdel til boligen. Bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel er søknadspliktig tiltak. Det foreligger ingen dokumentasjon fra kommunen på at bruksendringene er omsøkt/godkjent hos kommunen. I hovedetasjen er det foretatt mindre planløsningsendringer. Endringene er gjennomført innenfor hoveddel og vurderes ikke som søknadspliktige tiltak.

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

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

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert etter reguleringsplan: "Hundvåg Sentrum" med planid 1734, ikrafttredelse 18.02.2000 med arealformål for boliger og kjørevei.

Reguleringsplaner under bakken:
Navn: Ryfast alternativ D3 Hillevåg, Eiganes og Våland, Hundvåg bydel.
Id: 2192
Plantype: 30 - Eldre reguleringsplan

Stataus: 3 - Endelig vedtatt arealplan
Regulert til: Utforming, Andre sikringssoner, Kjøreveg, Annen veggrunn, tekniske anlegg, Annen veggrunn, tekniske anlegg
side

Vedrørende henysnsone:
Andre sikringssoner: Innenfor hensynssone H190_Høyde gjelder de høyderestriksjonene som er angitt med koter på restriksjonsplan for lufthavnen, se Figur 8: ENZV-P-08 datert 27.11.2015. Det skal ikke etableres tiltak eller være vegetasjon som overstiger begrensningene i byggehøyde, og nye reguleringsplaner må angi maksimal byggehøyde i tråd med disse. Avvik krever dispensasjon fra Avinor.
Innenfor hensynssone H190_BRA gjelder de byggerestriksjoner som er angitt med koter på byggerestriksjonskart for lufthavnen, se Figur 9: ENZV-P-09 datert 27.11.2015. Dersom byggerestriksjonene brytes, må tiltakshaver sende søknad om radioteknisk vurdering og godkjenning av tiltakene til Avinor Flysikring.

"Kommuneplanens arealdel 2023-2040" ID KP 2023-2040, Ikrafttredelse 28.06.2024, der eiendommen er avsatt til Boligbebyggelse.

Boplikt
Det er ikke boplikt for eiendommen.

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

1103/6/107/1:
23.08.2007 - Dokumentnr: 668757 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om å avgi areal til vei.
Overført fra: Knr:1103 Gnr:6 Bnr:107
Gjelder denne registerenheten med flere
Forklaring: Det er tinglyst en bestemmelse om at deler av eiendommen kan kreves avstått til veiformål ved eventuell fremtidig utbygging eller opparbeidelse av vei. Heftelsen antas ikke å ha betydning for dagens bruk av eiendommen.

Legalpant
Kommunen har legalpant som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. De øvrige seksjonseierne i sameiet har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for krav som følger av sameieforholdet, typisk vil dette gjelde felleskostnader.

Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på seksjonen. Legalpant til kommunen har prioritet foran legalpant til sameiet.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
Det opplyses om at ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, jf. eierseksjonsloven § 23. Seksjoner som eies av nærstående eller via firma teller med.

Etter lov om eierseksjoner § 31, er sameierne overfor sameiets kreditorer ansvarlige etter sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet legalpanterett i den enkelte eierseksjon på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

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. 50 000,-
Grunnpakke Hus kr. 10 900,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 26 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 0,-

Utlegg:
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 5 300,-

Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 10 000,-

Samlet skal selger betale kr. 128 500,- 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 3. juni 2026

Ansvarlig megler
Thomas Birkeland, Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 91155429

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.

Særimners vei 8A

Nabolaget Austbø skole/Hundvågskrossen - vurdert av 89 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Hundvåg skole (1-7 kl.) 447 elever, 21 klasser	5 min 0.4 km
Skeie skole (1-7 kl.) 411 elever, 22 klasser	13 min 1.1 km
Buøy skole (1-7 kl.) 125 elever, 8 klasser	15 min 1.3 km
Austbø skole (8-10 kl.) 278 elever, 20 klasser	7 min 0.5 km
Lunde skole (8-10 kl.) 201 elever, 15 klasser	15 min 1.3 km
St. Olav videregående skole 790 elever, 34 klasser	8 min 6.5 km
Stavanger katedralskole 375 elever	9 min 6.7 km

Offentlig transport

Hundvåg kirke Linje 1, X60, X74, 100, 101	3 min 0.2 km
Stavanger stasjon Linje F5, L5	7 min 6.3 km
Stavanger Sola	16 min

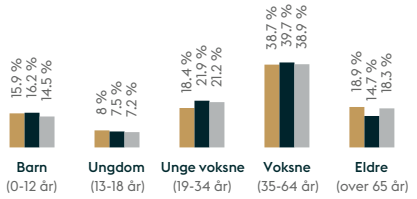
Barnehager

Husebøstykket barnehage (1-5 å... 70 barn	5 min 0.4 km
Ulsnes barnehage (0-5 år) 82 barn	8 min 0.6 km
Vågen barnehage (1-6 år) 65 barn	9 min 0.8 km

Dagligvare

Helgø Meny Hundvåg	3 min
Rema 1000 Hundvåg	3 min

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Austbø skole/Hundvågskros	3 682	758
Stavanger/Sandnes	229 178	103 563
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 83/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 79/100

Naboskapet
Godt vennskap 68/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss

Sport

Hundvåg idrettspark	5 min
Notbasveien balløkke	7 min
NO LIMITS SPORT & Fitness	3 min
Pulz Tr.senter Hundvåg	13 min

Støynivået
Lite støynivå 88/100

Kollektivtilbud
Veldig bra 88/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 85/100



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

Tomannsbolig
Særimners vei 8A , 4085 HUNDVÅG
STAVANGER kommune
gnr. 6, bnr. 107, snr. 1

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



Befaringsdato: 28.05.2026 **Rapportdato:** 28.05.2026 **Oppdragsnr.:** 20178-2425 **Eiendomsverdi ref nr:** MF8340

Autorisert foretak: Sæve Takst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Ingve Sæve **Vår ref:** Ingve Sæve

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

Norsk takst

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

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

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

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

Sæve Takst AS

Takst

Rapportansvarlig

Ingve Sæve
Uavhengig Takstingeniør
ingve.saeve@gmail.com
926 44 244

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • 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 © Norsk takst 2023

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

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

Sæve Takst AS
Kjerrbergtunet 54
4051 SOLA

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

Tomannsbolig - Byggeår: 1952

UTVENDIG Gå til side

Taktekking består av skiferstein som ligger bra uten mangler av enkeltstein.
Taktekking papp utenfor balkong er ufamessig utført.
Tak (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) er kun observert fra bakkenivå og vurderingen er 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.»
Renner og nedløp i plast, luftehatter og beslag i sink, fabrikatet har en tendens til å lekke i skjøter. Jevnlig rensing av renner anbefales.
Det var oppholdsvær på befaringsdagen og ingen tegn til lekkasje.
Yttervegger med plater, papp, lekter med lufting og museband samt liggende kledning.
Boligen ble utvendig isolert, platet, lekter og kledning i 2013 i regi av forrige eier. Arbeidet er ufagmessig utført.
Takkonstruksjonen er ikke kontyrollert da man må inn i leiligheten over for å kontrollere.
Takkonstruksjonen er ikke 100% synlig, men utfra retthet og tilgjengelige deler anses konstruksjonen å være godt inntakt, utførelse med hensyn til lufting mellom sutak og isolasjon kan ikke vurderes.
Vinduer i fra 2008, 2011, 2013, 2022. Noe justeringer, smøring av låsemekanisme må alltid beregnes alt etter årstid.
Det er råte og fuktsvelliger i hoveddør inntil felle gang/trapp.
Hoveddør inn til leiligheten, kjellerdør og terrassedør fra 2004 er i malt utførelse. Noe justeringer må alltid beregnes alt etter årstid.
Terrasse på ca 20 m2 i imp tre med rekkverk.
Hovedtrapp og kjellertrapp i betong med fliser og rekkverk.
Trapp i mp tre fra balkong med rekkverk.
Det er råte i søyle ved takoverbygg bosssann.

INNVENDIG Gå til side

Det er laminat, fliser på gulv, malte, panelplater på vegger og hvite takplater.
Etasjeskillere (gulv mellom etasjer) er ikke en del av det som undersøkes i tilstandsrapporten. Det er derfor ikke utført målinger eller analyser av etasjeskillere.
Pipen som ikke var i bruk på befaringsdagen.
Hulltaking er utført i hjørne soverom U et, og helt tørt.
Innvendige dører, noe justeringer, smøring av låsemekanisme må alltid beregnes alt etter årstid.
En autorisert kontroll av rør/avløpsrør og el-ledning og el-boks bør kontrolleres i bod kjeller.

VÅTROM Gå til side

Bad/vaskerom 1 et:
Varme/fliser på gulv med fliser på vegger og hvitmalt tak. Sort seksjon med vask/benk og speil på vegg. Vegghengt wc og dusjhjørne/dører i klart glass. El-vifte ut i vegg. Opplegg for vaskemaskin. Membran ned i sluk med klemring og fall på gulv til sluk i dusj. Det er fra topp slukrist til topp dør terskel god høyde.

Badet er fra 2025 og knapt ett år og hulltaking er ikke utført.

Bad/vaskerom kjeller:
Det er fliser på gulv med fliser/malte vegger og hvitmalt tak. Hvit seksjon med vask, langskp og speil på vegg. Hvit wc og dusjkabinett som fører vannet direkte ned i sluk. Ingen avtrekk fra badet.
Opplegg for vaskemaskin. Membran ned i sluk med klemring og motfall på gulv til sluk. Det er fra topp slukrist til topp dør terskel for liten høyde. Hulltaking er ikke utført da blandebatteri dusj er mot yttervegg og vegg bak seksjon er åpen.
Ingen utslag ved fuktmålingen bak blandebatteri vask.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkken 1 et, i sort utførelse med laminert benkeplate og stålvask. Det er integrert induksjon topp, stekeovn, mikrobølgeovn med plss til oppvaskmaskin og kjøleskap. Fliser på vegg over benk.
Kjøkkenvifte med rør ut i tak. Kjøkken med åpen løsning til stue.

Kjøkken kjeller i hvit utførelse med laminert benkeplate og stålvask. Det er plass til komfyr, oppvaskmaskin og kjøleskap. Fliser på vegg over benk. Kjøkkenvifte md rør ut i vegg. Kjøkken med åpen løsning til stue.
Rør fra kjøkkenvifte kan med fordel kles inne.

SPESIALROM Gå til side

Det er fliser på gulv, våtromsplater på vegger og hvite takplater. Hvit seksjon med vask og speilskap på vegg og vegghengt wc. Naturlig avtrekk ut i vegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannrør i kobber fra byggeåret med oppgraderinger i forbindelse med nytt bad og kjøkken.
Avløpsrør i PVC.
Kjøkkenvifte med rør ut over tak og el-vifte på bad 1 et.
Varmepumpe fra 2023.
Varmtvannsbereder på 198 liter av nyere dato alder ukjent med stoppekrane.
Automatsikringer i el skap fra 2024.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Boligen oppført på ukjent byggegrunn med noe tegn til setninger og skjevheter
Drenering er fra 2018.
Grunnmur i betong med Tresonitt er treullsementplater på innside av grunnmur. Fuktsikring i form av platoon plast er synlig på utsiden med klemlist.
Terrenget er med stedvis noe fall mot mur på inngangsiden. Det er viktig at terrenget har hellingsgrad ut fra grunnmuren.
Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødige fuktbelastninger på utvendig fuktsikring og drenering.
Utvendig vann og avløpsledninger er ikke synlige for kontroll.

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

Helse, miljø og sikkerhet er konrollert.

Beskrivelse av eiendommen

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

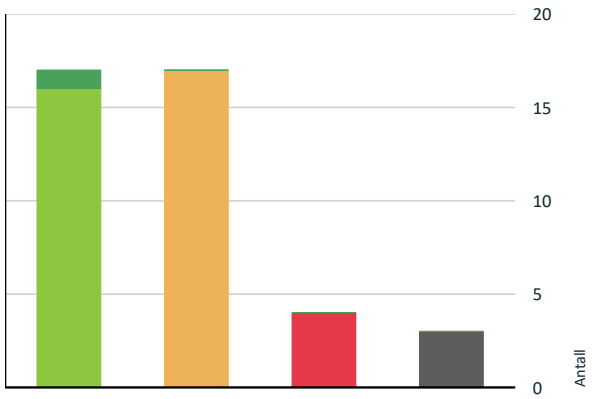
Tomannsbolig

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Tegning av kjeller stemmer ikke med innredningen og er ikke godkjent i de kommunale instanser.

Sammendrag av boligens tilstand

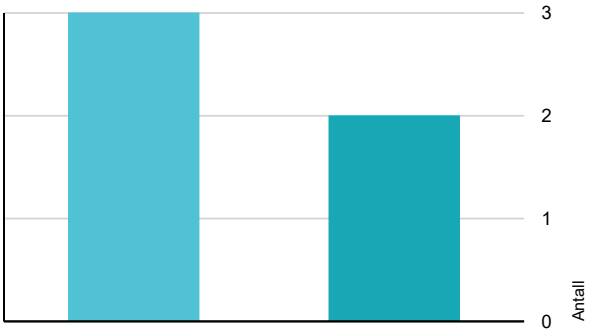
Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Oppdraget er et salg via megler. Egenerklæring datert den 13.04.2026 er lest og kontrollert.

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Spesialrom > Etasje 1 > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side
Våtrom > U-et > Bad/vaskerom > Ventilasjon	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Våtrom > Etasje 1 > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side
Utvendig > Andre utvendige forhold	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
Innvendig > Andre innvendige forhold	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

❗	**Tekniske installasjoner > Ventilasjon**	Gå til side
❗	**Tekniske installasjoner > Varmtvannstank**	Gå til side
❗	**Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter**	Gå til side
❗	**Tomteforhold > Terrengforhold**	Gå til side
❗	**Våtrom > Etasje 1 > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling**	Gå til side
❗	**Våtrom > U-et > Bad/vaskerom > Overflater Gulv**	Gå til side
❗	**Kjøkken > U-et > Stue/kjøkken > Overflater og innredning**	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

⚠	Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.	Gå til side
⚠	Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.	

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG

Byggeår
1952

Kommentar

Anvendelse

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

Vannlekkasje i kjelleren tre ganger. En gang i 2015, andre gang i 2021 og tredje gang i januar 2025. Nå har IF Insurance reparert det veldig bra. Vi tok alle tiltakene de foreslo. Som vanntettingsmembran (2025), ekstra avløpsrør (2025), etterfylling av fundamentet (2025), utskifting av kloakkrør (2021) og inspeksjon av kloakkrør (2025).

Arbeid som er utført: Naboen min har jobbet med å oppgradere parkeringsplassen og hagen, samt utendørstrappen og gjerdet. - Parkeringsplass: Bakken er jevnet ut. - Hage: Halvsiden er løftet opp ved å legge til jord for å lage to nivåer i plenen. - Entrétrappen og kjellertrappen er nylig jevnet. Fliser skal fortsatt fikses. Gulv og vegger i inngangspartiet er renovert. -En del av gjerdet bygges opp igjen. Ikke ferdig ennå. -Bortsett fra alt dette, bygde vi en tretrappe fra balkongen vår til plenen og en treskjerm for søppelbøttene da vi kjøpte huset. Det fungerer fint. -
Vi byttet kjøkken i første etasje da vi kjøpte eiendommen. Kjøpte nytt kjøkken fra IKEA. -Naboen min hjalp meg også med å fikse noen ekstra stikkontakter i huset. Han er en sertifisert elektriker. Stikkontaktene har fungert fint i over et tiår nå. I 2023 ble et vindu i første etasje knust av leietakeren min. Hun lot det stå åpent i en storm og dro på tur. Vinduet falt ned på plenen på grunn av den kraftige vinden. Heldigvis var vindusglasset intakt og kunne brukes om igjen. Naboen min hjalp meg med å fikse trekarmen på
vinduet og hengslet det til vindussporet. For noen år siden (jeg husker ikke nøyaktig år eller måned) fikk vi regnvann som rant inn derfra. Men det skjedde ikke igjen. I 2023 ble gulvet i leiligheten i første etasje byttet av IF Insurance. Gulvet ble skadet på grunn av en lekkasje fra kjøleskapet. If Insurance gjorde en sertifisert jobb. Vi betalte også ekstra og valgte
å få gulvet avrettet skikkelig med et sementlag.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Taktekking består av skiferstein som ligger bra uten mangler av enkeltstein.

Taktekking papp utenfor balkong er ufamessig utført.

Tak (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) er kun observert fra bakkenivå og vurderingen er 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:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
• Det er påvist andre avvik:

Taktekking og undertak er 74 år gamle, noe som innebærer at mer enn halvparten av forventet brukstid er passert for begge konstruksjoner.

Taktekking papp utenfor balkong er ufamessig utført da papp ligger uten på kledning i steden for bak kledningen + feil helling på taket..

Konsekvens/tiltak
• Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
• Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.
• Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.

Det anbefales å overvåke tilstanden jevnlig og vurdere utskiftning av taktekking og undertak, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.
Konsekvensen av å ikke gjennomføre tiltak kan være økt risiko for lekkasjer og følgeskader på underliggende konstruksjoner.


Taktekking papp utenfor balkong er ufamessig utført da papp ligger uten på kledning i steden for bak kledningen + feil helling på taket.

TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Renner og nedløp i plast, luftehatter og beslag i sink, fabrikatet har en tendens til å lekke i skjøter. Jevnlig rensing av renner anbefales. Det var oppholdsvær på befaringsdagen og ingen tegn til lekkasje.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
• Det er påvist andre avvik:

Renner og nedløp er eldre, og mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.
Endestykket i takrennen på venstre side for inngang ligger løst, og det mangler endestykke i takrennen på arken over balkongen.
Nedløpsrennen fra arken må føres helt ned i takrennen bolig.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Renner og nedløp bør følges opp jevnlig og vurderes for utskifting, da alder og slitasje øker risikoen for lekkasjer og følgeskader på bygningen.

Endestykket i takrennen på venstre side for inngang må festes, og manglende endestykke på arken over balkongen bør monteres for å hindre vannlekkasje.

Nedløpsrennen fra arken må føres helt ned i takrennen på boligen for å sikre korrekt avrenning og unngå vannskader på fasade og grunnmur.

Dersom tiltak ikke iverksettes, kan det oppstå vannskader på fasade og grunnmur ved lekkasje.


Endestykke i takrenne venstre side for inngang ligger løst.


Det mangler endestykke i takrenne på ark over balkong.

Tilstandsrapport



Nedløpsrør fra ark må føres helt ned i takrenne.

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger med plater, papp, lekter med lufting og museband samt liggende kledning.
Boligen ble utvendig isolert, platet, lekter og kledning i 2013 i regi av forrige eier. Arbeidet er ufagmessig utført.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist andre avvik:

Det er lite lufting bak kledningen, og hjørnebord mangler skråkant i nedre ende.

Det mangler kledning under utvendig kasse ved hoveddør.

Avslutning av vindski er ikke fagmessig utført, og endestykke på takrenne mangler på venstre side ved balkong.

Avslutning av vindski og manglende hjørnebord på ark er observert. Nedløp må føres ned i renne på høyre side ved balkong.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.
- Lokal utbedring må utføres.
- 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 må foretas tiltak for å lukke avviket.

Det bør etableres tilstrekkelig lufting bak kledningen og skråkant på hjørnebord for å redusere risikoen for fuktskader og råte.

Kledning bør monteres under utvendig kasse ved hoveddør for å beskytte konstruksjonen mot vær og vind.

Avslutning av vindski og montering av endestykke på takrenne må utføres i henhold til faglige krav for å forhindre vannskader.

Nedløp bør føres ned i renne for å sikre korrekt bortledning av vann og unngå lokale fuktskader.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Det mangler å kle under utvendig kasse ved hoved dør.



Avslutning vindski er ikke fagmessig utført + endestykke takrenne mangler



Avslutning vindski og mangel av hjørnebord på ark + nedløp må føres ned i renne.



Belistning rundt flere vinduer er ufagmessig utført.

TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Tilstandsrapport

Beskrivelse
Takkonstruksjonen er ikke kontyrollert da man må inn i leiligheten over for å kontrollere.

Takkonstruksjonen er ikke 100% synlig, men utfra retthet og tilgjengelige deler anses konstruksjonen å være godt inntakt, utførelse med hensyn til lufting mellom sutak og isolasjon kan ikke vurderes.

TG 3 Vinduer

Beskrivelse
Vinduer i fra 2008, 2011, 2013, 2022. Noe justeringer, smøring av låsemekanisme må alltid beregnes alt etter årstid.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
- Det er påvist andre avvik:

Det er registrert fuktsvellinger i innvendig foring ved vindu i stue og soverom.
Vannbord utvendig under vinduene er montert utenpå de fleste vinduer, noe som medfører stor fare for lekkasje.
Belistning rundt utvendige vinduer er ufagmessig utført.

Konsekvens/tiltak
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Det bør utbedres fuktsvellinger i innvendig foring ved vindu i stue og soverom for å hindre videre fuktskader og redusert levetid på materialene.

Vannbord under vinduene må monteres korrekt for å unngå lekkasjer og påfølgende skader på veggkonstruksjonen.

Utvendig belistning rundt vinduene bør utføres fagmessig for å sikre tilstrekkelig beskyttelse mot vanninntrenging og forlenge vinduenes levetid.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000


Det er fuktsvellinger i foring vindu stue.


Vannbord utvendig under vinduene er montert utenpå de fleste vinduer, noe som medfører stor fare for lekkasje.
Belistning rundt utvendige vinduer er ufagmessig utført.


Vannbord utvendig under vinduene er montert utenpå de fleste vinduer, noe som medfører stor fare for lekkasje.
Belistning rundt utvendige vinduer er ufagmessig utført.


er fuktsvellinger i innvendig foring i vindu soverom.

TG 3 Dører

Beskrivelse
Det er råte og fuktsvelliger i hoveddør inntil felle gang/trapp.
Hoveddør inn til leiligheten, kjellerdør og terrassedør fra 2004 er i malt utførelse. Noe justeringer må alltid beregnes alt etter årstid.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
- Det er påvist dør(er) med fukt/råteskader.

Terrassedør mangler utvendig beslag.

Det er råte og fuktsvelliger i hoveddør/vindu inn til felle gang/trapp.

Konsekvens/tiltak
- Døren(e) står foran utskiftning.

Tilstandsrapport

• Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Det bør monteres utvendig beslag på terrassedøren for å hindre vanninntrenging og ytterligere fuktskader.

Råte og fuktsvelliger i hoveddør/vindu inn til felles gang/trapp bør utbedres eller skiftes ut for å unngå videre forringelse av konstruksjonen og redusert funksjonssikkerhet. Manglende utbedring kan føre til økt risiko for fuktskader, varmetap og redusert levetid på bygningsdelene.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Terrassedør mangler utvendig beslag.



Det er råte og fuktsvelliger i hoveddør/vindu inn til felle gang/trapp.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Terrasse på ca 20 m2 i imp tre med rekkverk.

Vurdering av avvik:

• Konstruksjonene har skjevheter.

Rekkverket har skjevheter, og det mangler topprekke.

Konsekvens/tiltak

• Lokal utbedring må utføres.

Rekkverket bør rettes opp og det bør monteres topprekke for å ivareta sikkerheten.
Skjevheter og manglende topprekke medfører økt risiko for personskade og redusert funksjon på rekkverket.



Rekkverk med skjevheter og det mangler topprekke.

TG 2 Utvendige trapper

Beskrivelse

Hovedtrapp og kjellertrapp i betong med fliser og rekkverk.
Trapp i mp tre fra balkong med rekkverk.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Det mangler oppkant ved kjellerinngangen, noe som medfører økt fare for vanninntrenging til underetasjen.
Rekkverket i hovedtrappen har for store åpninger, og det mangler håndrekke i kjellertrappen.
Trappen i impregnert tre fra balkongen har for store åpninger mellom trinnene og i rekkverket.

Konsekvens/tiltak

• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Det bør etableres oppkant ved kjellerinngangen for å hindre vanninntrenging til underetasjen.
Konsekvensen av manglende oppkant er økt risiko for fuktskader og skader på konstruksjonen i underetasjen.

Rekkverket i hovedtrappen bør utbedres slik at åpningene tilfredsstiller gjeldende krav, for å redusere risikoen for fallulykker.

Det bør monteres håndrekke i kjellertrappen for å bedre sikkerheten og redusere risikoen for fall.

Trappen i impregnert tre fra balkongen bør utbedres slik at åpningene mellom trinnene og i rekkverket tilfredsstiller kravene, for å unngå fare for fall, spesielt for barn.



Det er ingen oppkant ved kjellerinngang.

TG 2 Andre utvendige forhold

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Det er råte i søyle ved takoverbygg bosssann.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Det er påvist råteskader i søyle ved takoverbygg ved bosssann.

Konsekvens/tiltak

• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Søylen med råteskader bør utbedres eller skiftes ut for å hindre videre forringelse av konstruksjonen.
Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for svekket bæreevne og ytterligere skader på takoverbygget.



Det er råte i søye ved taoverbygg bosssann.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Det er laminat, fliser på gulv, malte, panelplater på vegger og hvite takplater.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier

TG IU Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

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

TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Pipen som ikke var i bruk på befaringsdagen.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Pipen utvendig er pusset.
På grunn av alder og generelt tilstand anbefales det å skifte bly rundt pipen, eller eventuelt montere beslag på utvendig pipe for å sikre tilstrekkelig beskyttelse mot fukt og værpåkjenninger.

Konsekvens/tiltak

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

Det anbefales å skifte bly rundt pipen, eller montere beslag på utvendig pipe for å sikre tilstrekkelig beskyttelse mot fukt og værpåkjenninger. Dersom tiltak ikke utføres, er det økt risiko for fuktskader og forringelse av pipens konstruksjon over tid.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Hulltaking er utført i hjørne soverom U et, og helt tørt.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Det er benyttet plast mot mur, stendere, isolasjon, plast og veggplater i kjeller. Dette medfører en økt risiko for fuktskader ved bruk av plast to ganger i rom under terreng.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det anbefales å fjerne eller endre bruk av plast mot mur for å redusere risikoen for fuktskader og muggutvikling i kjellervegger.
Dagens løsning med dobbel bruk av plast gir økt fare for skjulte fukt- og råteskader i konstruksjonen.



Hulltaking er utført i hjørne soverom U et, og helt tørt.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører, noe justeringer, smøring av låsemekanisme må alltid beregnes alt etter årstid.

TG 2 Andre innvendige forhold

Beskrivelse

En autorisert kontroll av rør/avløpsrør og el-ledning og el-boks bør kontrolleres i bod kjeller.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Det anbeales en kontroll av rør/avløpsrør og el-ledning som henger løst og el-boks som mangler lokk bør kontrolleres i bod kjeller.

Konsekvens/tiltak

• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Tilstandsrapport

Det anbefales at autorisert fagperson foretar kontroll av rør, avløpsrør, el -ledning og el-boks i bod i kjeller for å avdekke eventuelle feil eller mangler.
Manglende kontroll kan medføre økt risiko for lekkasjer, elektriske feil eller andre skader som kan føre til kostbare utbedringer eller fare for personsikkerhet.



Det anbeales en kontroll av rør/avløpsrør og el-ledning og el-boks bør kontrolleres.



Det anbeales en kontroll av rør/avløpsrør og el-ledning og el-boks bør kontrolleres.



Det anbeales en kontroll av rør/avløpsrør og el-ledning og el-boks bør kontrolleres.

VÅTROM

ETASJE 1 > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Varme/fliser på gulv med fliser på vegger og hvitmalt tak. Sort seksjon med vask/benk og speil på vegg. Vegghengt wc og dusjhjørne/dører i klart glass. El-vifte ut i vegg. Opplegg for vaskemaskin. Membran ned i sluk med klemring og fall på gulv til sluk i dusj. Det er fra topp slukrist til topp dør terskel god høyde.

Årstall: 2025 **Kilde:** Egenerklæring

ETASJE 1 > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Fliser på vegger og hvitmalt tak.

Årstall: 2025 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

Det mangler fugemasse mellom flisene på veggen i dusjsonen.

Konsekvens/tiltak

- Dersom tiltaket ikke utføres er det fare for videre skadeutvikling.
- Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.

Fugemasse bør påføres mellom flisene i dusjsonen for å hindre vanninntrengning bak flisene. Manglende fugemasse øker risikoen for fuktskader i underliggende konstruksjon, noe som kan føre til kostbare reparasjoner over tid.



Det mangler fugemasse mellom fliser på vegg i dusj.

ETASJE 1 > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Membran ned i sluk med klemring og fall på gulv til sluk i dusj.

Årstall: 2025 **Kilde:** Egenerklæring

ETASJE 1 > BAD/VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Membran ned i sluk med klemring.

Årstall: 2025 **Kilde:** Egenerklæring

Tilstandsrapport



Det er fra topp slukrist til topp dør terskel god høyde.



Sluk sett nedefra.

ETASJE 1 > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Sort seksjon med vask/benk og speil på vegg. Vegghengt wc og dusjhjørne/dører i klart glass. El-vifte ut i vegg. Opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2025 **Kilde:** Egenerklæring

ETASJE 1 > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

El-vifte ut i vegg/tak.

Årstall: 2025 **Kilde:** Egenerklæring

ETASJE 1 > BAD/VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Badet er fra 2025 og knapt ett år og hulltaking er ikke utført.

Årstall: 2025 **Kilde:** Egenerklæring

U-ET > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Det er fliser på gulv med fliser/malte vegger og hvitmalt tak. Hvit seksjon med vask, langskp og speil på vegg. Hvit wc og dusjkabinett som fører vannet direkte ned i sluk. Ingen avtrekk fra badet.
Opplegg for vaskemaskin. Membran ned i sluk med klemring og motfall på gulv til sluk. Det er fra topp slukrist til topp dør terskel for liten høyde.

Årstall: 2011 **Kilde:** Egenerklæring

U-ET > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Fliser/malte vegger og hvitmalt tak.

Årstall: 2011 **Kilde:** Egenerklæring

U-ET > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Membran ned i sluk med klemring og motfall på gulv til sluk.

Årstall: 2011 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:

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

Det er motfall på gulvet mot sluket fra seksjonen.
Høydeforskjellen ved dørterskelen er mindre enn 25 mm over topp slukrist, noe som ikke oppfyller gjeldende krav.

Konsekvens/tiltak

• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.
• Et bad med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

Det bør etableres tilstrekkelig fall mot sluk og høydeforskjell ved dørterskel bør utbedres til minimum 25 mm over topp slukrist, for å sikre tilfredsstillende avrenning og redusere risiko for vannskader i tilstøtende konstruksjoner. Manglende fall og utilstrekkelig høydeforskjell kan føre til at vann ikke ledes effektivt til sluk, noe som øker faren for fuktskader og lekkasjer.

U-ET > BAD/VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Membran ned i sluk med klemring.

Årstall: 2011 **Kilde:** Egenerklæring

Tilstandsrapport



Membran ned i sluk med klemring.

U-ET > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Hvit seksjon med vask, langskp og speil på vegg. Hvit wc og dusjkabinett som fører vannet direkte ned i sluk. Ingen avtrekk fra badet.
Opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2011 **Kilde:** Egenerklæring

U-ET > BAD/VASKEROM

TG 3 Ventilasjon

Beskrivelse

Ingen avtrekk fra badet.

Årstall: 2011 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:

• Rommet har ingen ventilasjon

Det er verken avtrekk eller tilluft fra badet, noe som medfører mangelfull ventilasjon i rommet.

Konsekvens/tiltak

• Mekanisk avtrekk og tilluft må etableres.

Det bør monteres elektrisk avtrekksvifte for å sikre tilstrekkelig ventilasjon på badet. Manglende ventilasjon kan føre til fuktskader, dårlig inneklima og økt risiko for muggdannelse.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Ingen avtrekk eller tilluft fra badet.

U-ET > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke utført da blandebatteri dusj er mot yttervegg og vegg bak seksjon er åpen. Ingen utslag ved fuktmålingen bak blandebatteri vask.



Ingen utslag ved fuktmålingen bak blandebatteri vask.

KJØKKEN

ETASJE 1 > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkken i sort utførelse med laminert benkeplate og stålvask. Det er integrert induksjon topp, stekeovn, mikrobølgeovn med plss til oppvaskmaskin og kjøleskap. Fliser på vegg over benk. Kjøkkenvifte med rør ut i tak. Kjøkken med åpen løsning til stue.

Årstall: 2014 **Kilde:** Eier

ETASJE 1 > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenvifte med rør ut i vegg/tak.

Årstall: 2014 **Kilde:** Eier

U-ET > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkken i hvit utførelse med laminert benkeplate og stålvask. Det er plass til komfyr, oppvaskmaskin og kjøleskap. Fliser på vegg over benk. Kjøkkenvifte md rør ut i vegg. Kjøkken med åpen løsning til stue.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Kjøkkenfronter har enkelte skader utover normal slitasje.

Konsekvens/tiltak

• Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

Kjøkkenfronter med skader utover normal slitasje bør utbedres eller skiftes ut for å opprettholde funksjon og estetikk.
Dersom skadene ikke utbedres, kan det føre til ytterligere forringelse og redusert levetid på kjøkkeninnredningen.

Tilstandsrapport

U-ET > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenvifte med rør ut i vegg/tak. Rør fra kjøkkenvifte kan med fordel kles inne.

SPESIALROM

ETASJE 1 > TOALETTROM

TG 3 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Det er fliser på gulv, våtromsplater på vegger og hvite takplater. Hvit seksjon med vask og speilskap på vegg og vegghengt wc. Naturlig avtrekk ut i vegg.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.
• Toalettrom har ingen ventilering fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
• Det er påvist andre avvik:

Vegghengt WC er montert uten synlig gren- eller rør for lekkasjevarsling fra innebygget sisterne.
Flisearbeidet på gulvet er ufagmessig utført.
Det er ikke etablert avtrekk fra toalettrommet.

Konsekvens/tiltak

• Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.
• Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.
• Ved implementering av innebygget sisterne var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

Det bør etableres en løsning for å synliggjøre eventuell lekkasje fra innebygget sisterne, slik at lekkasjer raskt kan oppdages og følges opp.

Flisearbeidet på gulvet bør utbedres av fagperson for å sikre korrekt utførelse og hindre risiko for vanninntrenging og påfølgende fuktskader i konstruksjonen.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Vannrør i kobber fra byggeåret med oppgraderinger i forbindelse med nytt bad og kjøkken.

Vurdering av avvik:

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

Vannledningene har oversteget sin garantitid, noe som medfører økt usikkerhet knyttet til tilstand og levetid. Det anbefales å være oppmerksom på mulig behov for utskifting eller oppfølging.

Konsekvens/tiltak

• Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Det anbefales å følge med på vannledningene og vurdere tilstandskontroll av fagperson, da over halvparten av forventet brukstid er passert.
Konsekvensen av ikke å følge opp kan være økt risiko for lekkasjer og vannskader, som kan medføre kostbare reparasjoner.

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør i PVC.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Kjøkkenvifte med rør ut over tak og el-vifte på bad 1 et.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Det er ikke etablert avtrekk på badet i kjelleren og på WC i 1. etasje, noe som kan medføre redusert ventilasjon og økt risiko for fuktproblemer i disse rommene.

Konsekvens/tiltak

• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Det bør etableres tilfredsstillende avtrekk både på badet i kjelleren og på WC i 1. etasje for å sikre tilstrekkelig ventilasjon.

Manglende ventilasjon kan føre til dårlig inneklima, økt risiko for fuktproblemer, muggdannelse og forringelse av bygningsmaterialer.

TG 1 Varmesentral

Beskrivelse

Varmepumpe fra 2023.

Årstall: 2023 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder på 198 liter av nyere dato alder ukjent med stoppekrane.

Vurdering av avvik:

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

Varmtvannsberederen er tilkoblet med vanlig stikkontakt, noe som ikke er i henhold til gjeldende forskrifter for elektrisk tilkobling av varmtvannsberedere.

Konsekvens/tiltak

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

Det bør etableres fast elektrisk tilkobling av varmtvannsberederen i henhold til gjeldende forskrifter.
Konsekvensen av dagens løsning er økt risiko for varmgang og brann, samt at anlegget ikke oppfyller krav til sikkerhet.

Tilstandsrapport



Varmtvannsbereder på 198 liter av nyere dato alder ukjent med stoppekrane.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Automatsikringer i el skap fra 2024.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
   Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   1952

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Nei Naboen min hjalp meg også med å fikse noen ekstra stikkontakter i huset. Han er en sertifisert elektriker. Stikkontaktene har fungert fint i over et tiår nå.

   Rasmussen Elektro AS: 22. sept 2025.
   Carlsens Elektro Installasjons AS: 28. nov. 2022
   Rasmussen Elektro AS: 25. februar 2021

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Samsvarserklæring kun fra 2024 og mangel fra 2021 og 2025.

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja En elektrisk kontroll anbefales da det er mangel på dokumentasjon og anlegget er 74 år.

Generell kommentar

Ifølge eier er at den eneste forholdsregelen som må tas er å ikke bruke oppvaskmaskin og vaskemaskin samtidig i kjellerleiligheten.
Det henger en løs el-ledning og mangel av logg på el-boks i bod kjeller.



Automatsikringer i el skap fra 2024.

Tilstandsrapport



Samsvarserklæring fra 2024



Det henger en løs ledning fra tak i bod kjeller.



El-boks mangler deksel

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Boligen oppført på ukjent byggegrunn med noe tegn til setninger og skjevheter

TG 1 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Drenering er fra 2018.

Årstall: 2018 **Kilde:** Egenerklæring

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmur i betong med Tresonitt er treullsementplater på innside av grunnmur. Fuktsikring i form av platoon plast er synlig på utsiden med klemlist.

Vurdering av avvik:

• Grunnmuren har sprekkdannelser.

Det er registrert sprekk i grunnmuren mot hagen.

Konsekvens/tiltak

• Påviste skader må utbedres.
• Lokal utbedring må utføres.

Sprekk i grunnmuren bør utbedres for å hindre videre utvikling av skaden og redusere risiko for vanninntrenging og svekkelse av konstruksjonen.



Det er sprekk i grunnmur mot hage.

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Terrenget er med stedvis noe fall mot mur på inngangsiden. Det er viktig at terrenget har hellingsgrad ut fra grunnmuren. Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødige fuktbelastninger på utvendig fuktsikring og drenering.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Terrenget har stedvis noe fall mot grunnmuren på inngangssiden, noe som kan medføre risiko for vannansamlinger inntil muren.

Konsekvens/tiltak

• Det bør foretas terrengjusteringer.
• Ytterligere undersøkelser anbefales.

Det bør utføres terrengjusteringer slik at terrenget får tilstrekkelig fall bort fra grunnmuren.
Dette vil redusere risikoen for vannansamlinger mot muren, som kan føre til fuktbelastning på utvendig fuktsikring og drenering, samt øke faren for fuktskader i bygningsmassen.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendig vann og avløpsledninger er ikke synlige for kontroll.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR

Tilstandsrapport

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Helse, miljø og sikkerhet er konrollert.

Vurdering av avvik:

• Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Det er for store åpninger i rekkverk og mellom trinn i utvendig trapp. Boligen har ingen radonduk i grunnen, og det er ikke utført radonmåling.

Konsekvens/tiltak

• Det bør gjennomføres radonmålinger.
• Åpninger i rekkverk for utvendige trapper må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

Åpningene i rekkverk og mellom trinn i utvendig trapp bør reduseres slik at de tilfredsstiller dagens forskriftskrav, for å unngå risiko for fallulykker, spesielt for barn.

Det anbefales å gjennomføre radonmåling i boligen, da manglende radonsperre og ukjent radonnivå medfører risiko for helseskadelige radonverdier innendørs.



Det er for store åpninger i rekkverk og mellom trinn i utvendig trapp.

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.



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Tomannsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Etasje 1	66			66	20
U-et	68			68	
SUM	**134**				**20**
SUM BRA	**134**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje 1	Gang, bad/vaskerom, toalettrom, soverom, stue/kjøkken, soverom		
U-et	Gang, bod, soverom, bad/vaskerom, stue/kjøkken, soverom		

Kommentar

Arealmålinger er utført etter ny standard NS 3600:2018. Det er valgt å måle kjeller som Bra-i selv om man må gå ut av boligen for å komme til kjelleren.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Tegning av kjeller stemmer ikke med innredningen og er ikke godkjent i de kommunale instanser.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Bad 1 et, er fra 2025. Arbeid med el-anlegg i 2025. Grunnet vannlekkasje i kjeller er den oppgradert i regi av IF forsikring.

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Kjeller innredning er ikke godkjent i de kommunale instanser.

Sæve Takst AS
Kjerrbergtunet 54
4051 SOLA

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
28.5.2026	Ingve Sæve	Takstingeniør
	Yashashree Kulkarni	Kunde
	Thomas Birkeland	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1103 STAVANGER	6	107		1	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Særimners vei 8A

Hjemmelshaver

Kulkarni Sameer Dileep, Kulkarni Yashashree Sameer

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Horisontaldelt bolig fra 1952 som ligger i Særimners vei 8A på Hundvåg i Stavanger kommune. Boligen ble seksjonert i 2012 til 2 stk leiligheter og felles utvendig.
Rapporten omhandler selveierleilighet med 1 et, og innredet U et, med utvendig parkering. Eiendommen er situert i et boligområde som er sentralt plassert, med nærhet til skole, barnehage, butikker og kort avstand til Hundvåg sentrum.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Tomten er opparbeidet med grus i gårdsrom, belegningstein, gressplen, terrasse og med hekk/levegg i nabo grense.

Tinglyste/andre forhold

Eiendommen er sjekket i eiendomsregisteret.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	25.05.2026		Gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	25.05.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	28.05.2026	
2	28.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

• Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

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

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

• Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/MF8340

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller

Tilstandsrapportens avgrensninger

opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se
www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Yashashree S Kulkarni	9578-5999-4-1806401	2026-04-13 19:42:36
Sameer Dileep Kulkarni	9578-5999-4-1029931	2026-04-13 19:42:56

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
13. apr. 2026

Oppdragsnummer
43-0119/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Særimners vei 8A, 4085 HUNDVÅG

Meglerfirma
Nordvik Stavanger

Selgere
Yashashree Kulkarni , Sameer Dileep Kulkarni

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. november 2013

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Nei

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 0860269
Forsikret i: IF Skadeforsikring

Utført arbeid

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: KRISTOFAN VIP BAD Org. Nr 911738392 MVA Daleveien 131, 4329 Kontakt: 47728166 kristofan78@gmail.com Bathroom on Floor 1 was renovated in January 2025.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: KRISTOFAN VIP BAD Org. Nr 911738392 MVA Daleveien 131, 4329 Kontakt: 47728166 kristofan78@gmail.com waterproofing, membrane, heating coil in the bathroom on Floor 1 were changed. Also, a waterproof membrane is fixed on the outer house-wall on lawn side. This is done by my neighbor in 2025. No documentation is available for this work. But is done very nicely.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: KRISTOFAN VIP BAD Org. Nr 911738392 MVA Daleveien 131, 4329 Kontakt: 47728166 kristofan78@gmail.com Documentation available.

---

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?

Nei

---

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

Ja, ufaglært

Arbeid som er utført: We had water logging in the basement apartment. IF insurance worked on interior (flooring, walls). We took care of foundation refilling as well as an extra drainage pipe that was laid in parking area as a part of preventive measure. Our part of work (foundation refilling and the extra drainage pipe) was done by my neighbor and his friend.

---

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: Fusebox for my house was upgraded in June 2024 by Aker Electro (Organization No. NO 929 877950 MVA).

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? Rasmussen Elektro AS: 22 Sept 2025 Carlsens Elektro Installasjons AS: 28 Nov 2022 Rasmussen Elektro AS: 25 Feb 2021

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

Nei

Eventuell kommentar: My neighbour has installed one for him.

---

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: Rørhab AS. (Organization number NO 971000341). The sewage pipe in our plot that connects to the Kommune Sewage pipe was replaced in January 2021.

---

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.?

Nei

Eventuell kommentar: Recently, I came to know from my neighbor that my previous owner dug down the basement to increase height of the basement apartment. I do not know the details. It wasn't done properly so we faced water logging in the basement thrice. Once in 2015, second time in 2021 and third time in January 2025. Now, IF Insurance has repaired it super-nicely. We took all the measures suggested by them. Such as waterproofing membrane (2025), extra drainpipe (2025), foundation refilling (2025), Sewage Pipe replaced (2021), inspection conducted on sewage pipes (2025).

---

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

Nei

Eventuell kommentar: I am not sure about this. But in connection with the repairs I mentioned, I remember that there is a buffer sewage tank like space in our plot. I do not know the details.

---

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

Nei

---

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

Ja, ufaglært

Arbeid som er utført: My neighbor has worked on upgrading parking space and garden along with the outdoor stairs as well as fencing. -Parking Space: Ground leveling done. -Garden: Half side lifted up by adding soil to create two levels in the lawn. -Entry stairs and basement stairs are leveled recently. Tiles yet to be fixed. The entrance lobby flooring and walls are renovated. -A part of fencing is being rebuilt. Not finished yet. -Apart from all this, we constructed a wooden stepladder from our balcony to lawn and a wooden shade for garbage bins when we bought the house. It is working fine. -We changed the kitchen on first floor when we bought the property. Bought new kitchen from IKEA. -Also, my neighbor helped me to fix some extra electric sockets in the house. He is a certified Electrician. The sockets are working fine for more than a decade now. Also, in 2023 a window on first floor was broken by my tenant. She left it open in a storm and went on tour. The window fell down on lawn because of the heavy wind. Thankfully the window glass was intact and could be reused. My neighbor helped me to fix the wooden frame part of the window and hinged it to the window slot. Some years ago (I do not remember the exact year or month), we had rainwater coming in from there. But it didn't happen again. In 2023, the flooring in the first-floor apartment was changed by IF insurance. The floor got damaged because of some leakage from refrigerator. If Insurance did a certified job. Also, we paid extra and chose to have the flooring leveled properly with cement layer.

---

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

Nei

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)

Ja

Beskriv: As I mentioned about the water logging, the basement walls caught up moisture some years ago. But they are fine after the repairs done by IF Insurance.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Except for the only incident I mentioned about a window in previous section.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Only precaution to be taken is, not to use dishwasher and washing machine at the same time in the basement apartment.

---

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?

Ja

Beskriv: During the waterlogging we had in 2021, it was suspected that there was a backflow from sewage pipe. Some tree-roots were squeezing the pipe. So, we changed the pipe (certified job done). No complaint after that.

---

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

Eventuell kommentar: Only some spiders occasionally in the basement apartment.

---

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

Nei

---

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?

Ja

Er rommene som benyttes til utleiedel/leilighet/hybel godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?

Nei

Eventuell kommentar: I am not aware of this. I do not know if they are authorized.

21.1 Er utleiedelen godkjent som egen boenhet hos bygningsmyndighetene?

Nei

Eventuell kommentar: It is a part of our house. Has no separate electric meter box.

---

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

Nei

---

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?

Nei

---

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

Nei

---

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.

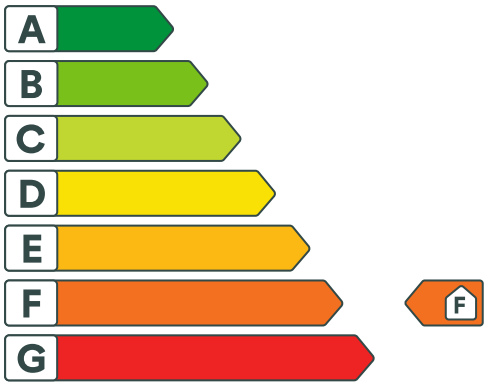
Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

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

Oppdragsnummer: 43-0119/26



Adresse	
Særimners vei 8A, 4085 HUNDVÅG	
Dato for energimerking **13.04.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-280571**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **4214838**
Gårdsnummer **6**	Bruksnummer **107**
Seksjonsnummer **1**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **1953**	Bygningstype **Tomannsbolig horisontal delt**
Bruksareal **128,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **128,0 m²**
Oppvarmet etasje **3**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
323,00 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år	Totalt levert pr. år
275,15 kWh/m²	**35 219 kWh**



Særimners vei 8A, 4085 HUNDVÅG

Detaljering

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



Særimners vei 8A, 4085 HUNDVÅG

Tiltak

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 2: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 3: Etterisolering av kjellervegg

Kjellervegg bør etterisoleres fra utsiden pga. fuktsikkerhet. Ved innvendig etterisolering er det viktig at kjelleren er tørr og at man følger anbefalte løsninger.

Tiltak 4: Montering tetningslister

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

Tiltak 5: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 6: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 7: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 8: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Brukertiltak

Tiltak 9: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 10: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 11: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 12: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 13: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 14: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 15: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 16: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 17: Tiltak utendørs

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

Tiltak 18: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak utendørs

Tiltak 19: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 20: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 21: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 22: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 23: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 24: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

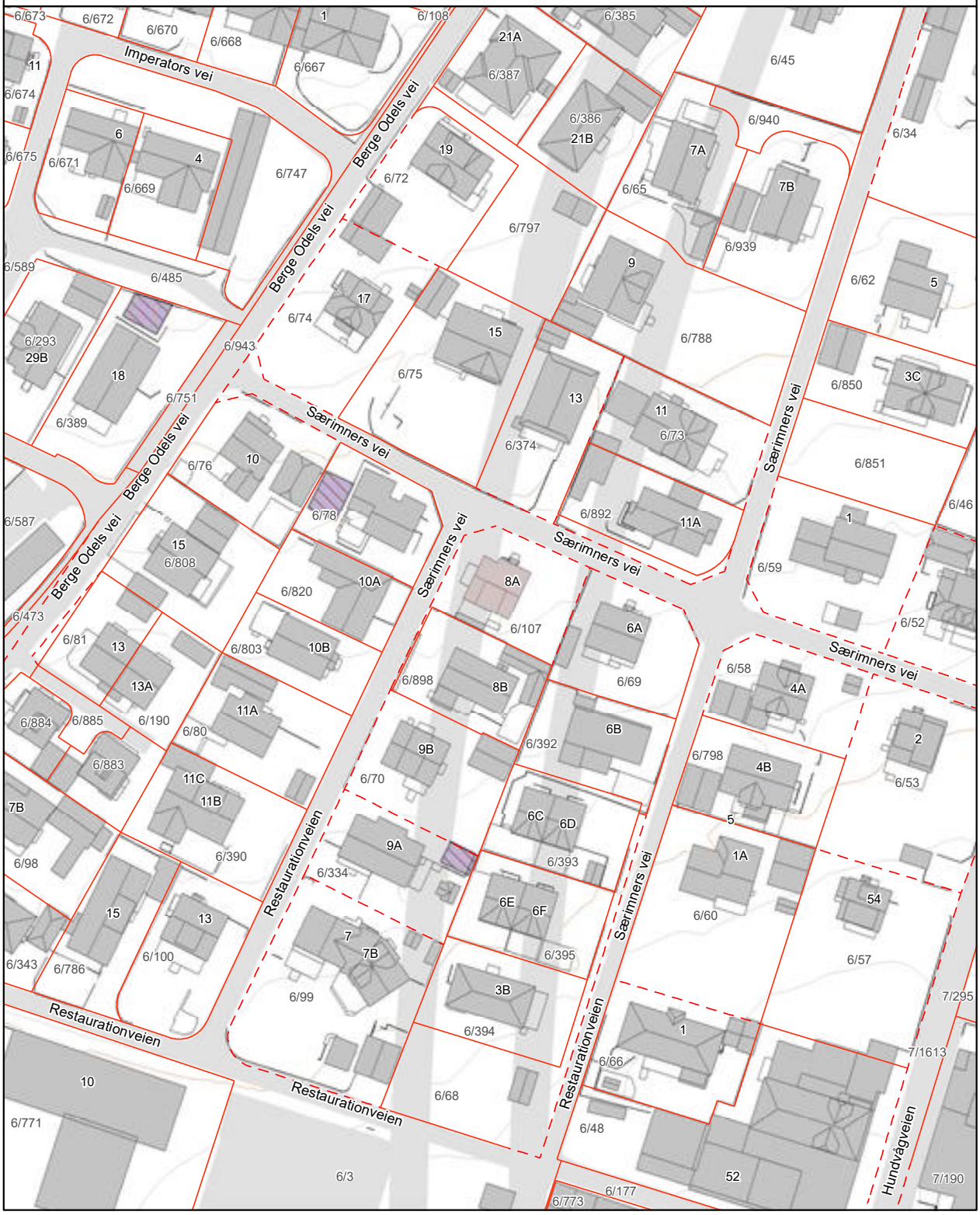
https://www.enova.no

Grunnkart

Adresse: Særimners vei 8A, 4085 HUNDVÅG
Gnr/Bnr: 6/107/0/1
Dato: 2026-05-21
Målestokk: 1:1,000

Stavanger kommune

N



1103 Stavanger gnr. 6 bnr. 107

Vedlegg 2 av 3

STAVANGER KOMMUNE
Sentralarkivet
Dato: 09 AUG 2012
S.nr. J.nr.
Avd. Arkivkode

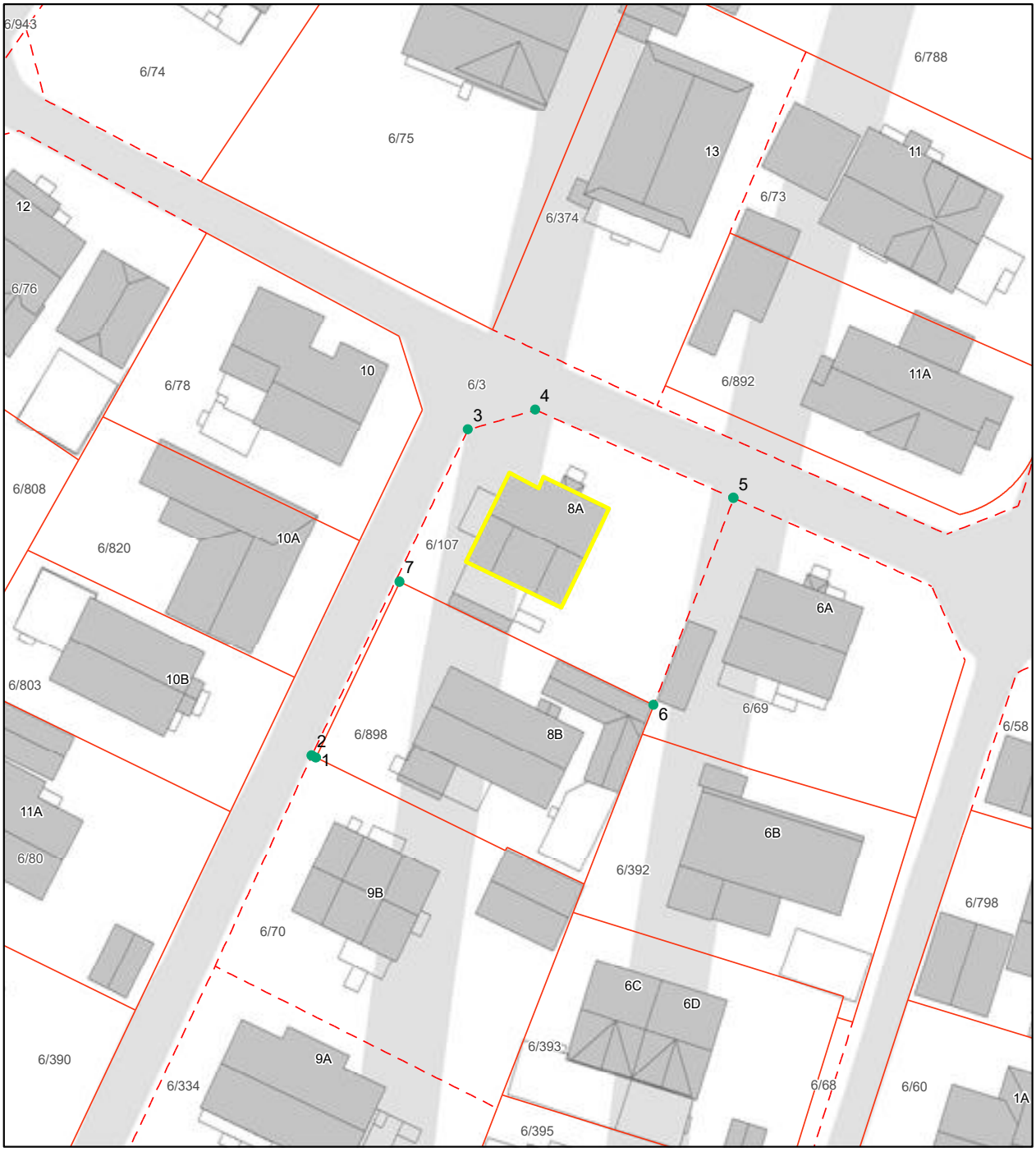
Eiendomskart med grenser

Adresse: Særimners vei 8A, 4085 HUNDVÅG
Gnr/Bnr: 6/107/0/1
Dato: 2026-05-21
Målestokk: 1:500

Stavanger kommune

N

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



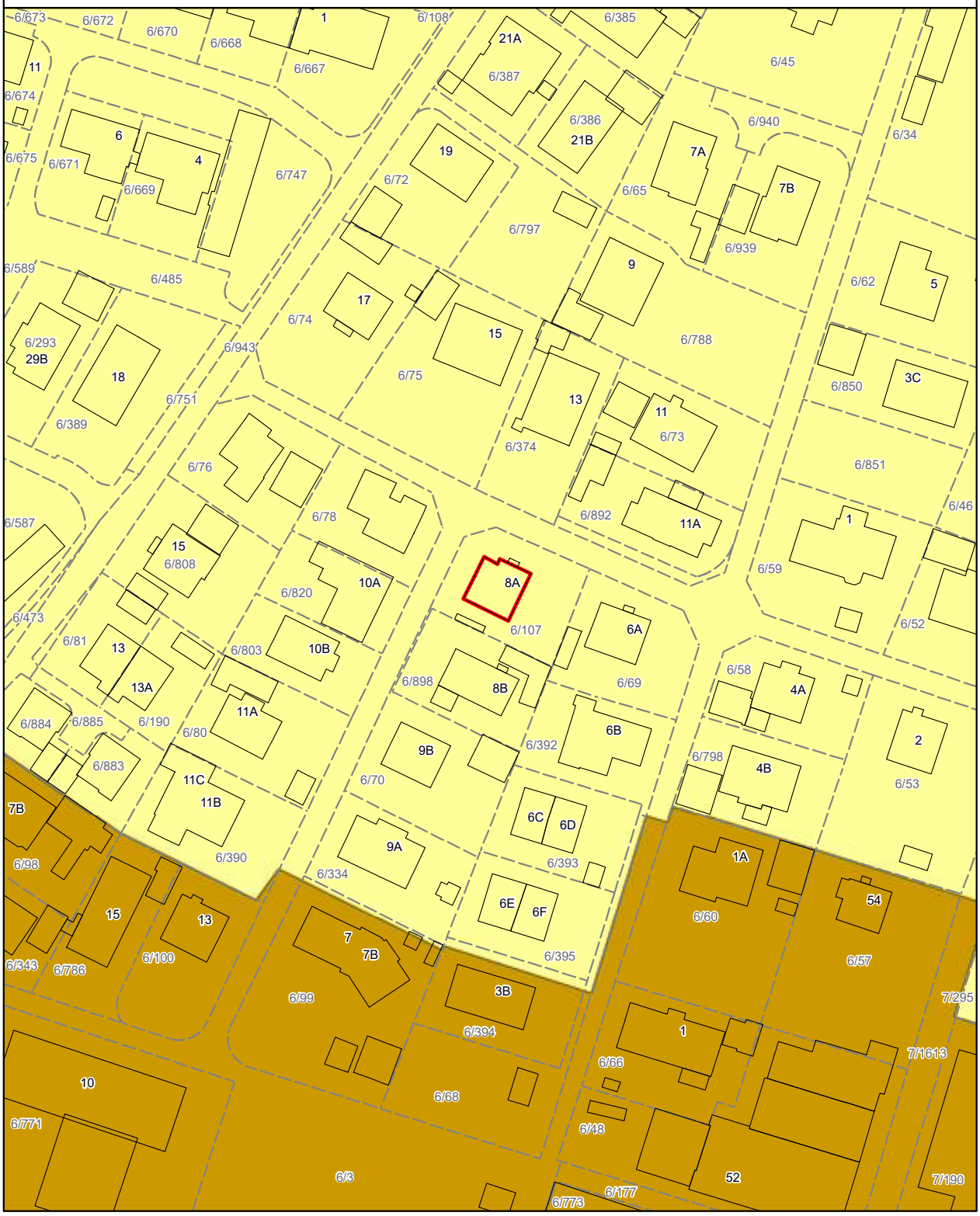
Kommuneplan

Adresse: Særimners vei 8A, 4085 HUNDVÅG
Gnr/Bnr: 6/107/0/1
Dato: 2026-05-21
Målestokk: 1:1,000

Planident: KP 2023-2040
Ikrafttredelsesdato: 28.6.2024

Stavanger kommune

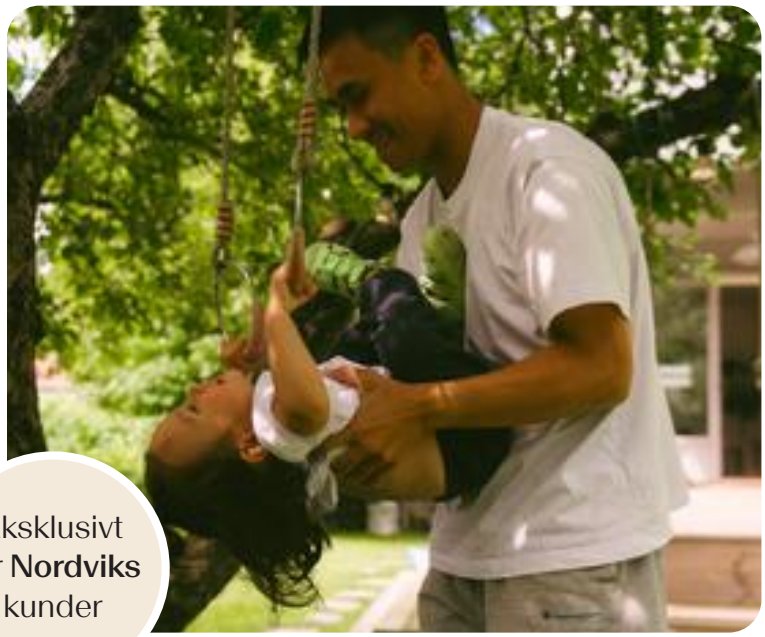
N



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: 43-0119/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Særimners vei 8A 4085 HUNDVÅG
Matrikkel: Gnr 6, bnr 107, snr 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:

Thomas Birkeland

Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Stavanger
t.birkeland@nordvikbolig.no
911 55 429