NORDVIK

Settegarnsveien 25

4 soverom | 208 kvm | Enebolig



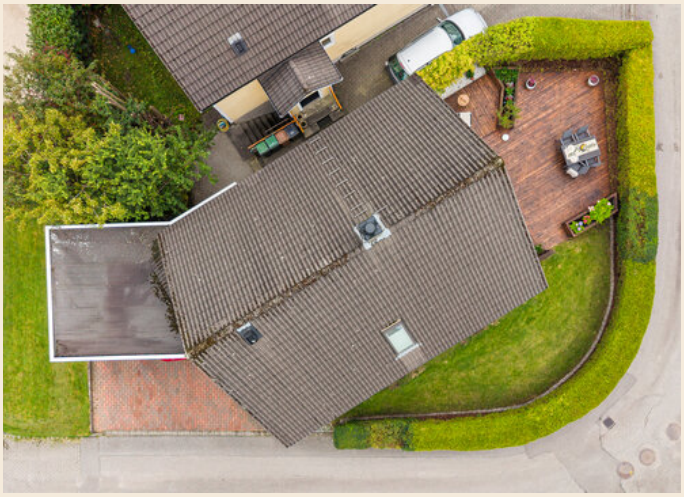
Velkommen til

Settegarnsveien 25

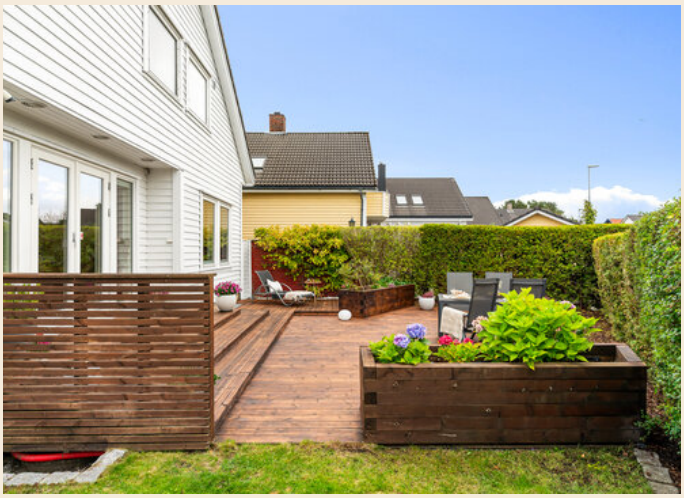
Innhold

4 Nøkkelinformasjon
5 Planløsning
7 Bilder
20 Om boligen
31 Nabolagsprofil
32 Tilstandsrapport
62 Vedlegg
71 Andre vedlegg
83 Kontaktinfo
86 Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
89 Forbrukerinformasjon om budgivning
90 Budskjema

Salgsoppgave produsert 14.10.2026









Nøkkelinformasjon

Familievennlig enebolig med attraktiv beliggenhet. Dobbel carport med elbilladere. Sørvendt terrasse. Mulighet for hybel

Prisantydning	**7 800 000,-**
Omkostninger	**196 090,-**
Totalpris	**7 996 090,-**
BRA-i	**208 kvm**
Soverom	**4**
Boligtype	**Enebolig**
Byggeår	**1986**
Eierform	**Eiet**

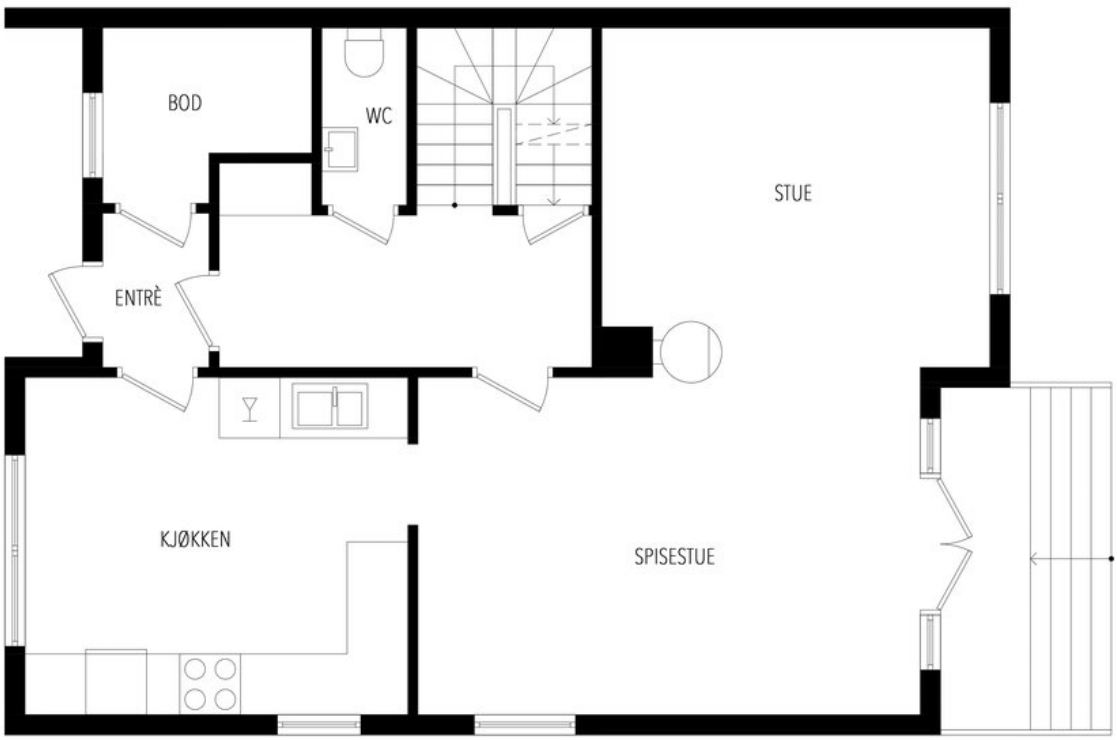
Kort fortalt

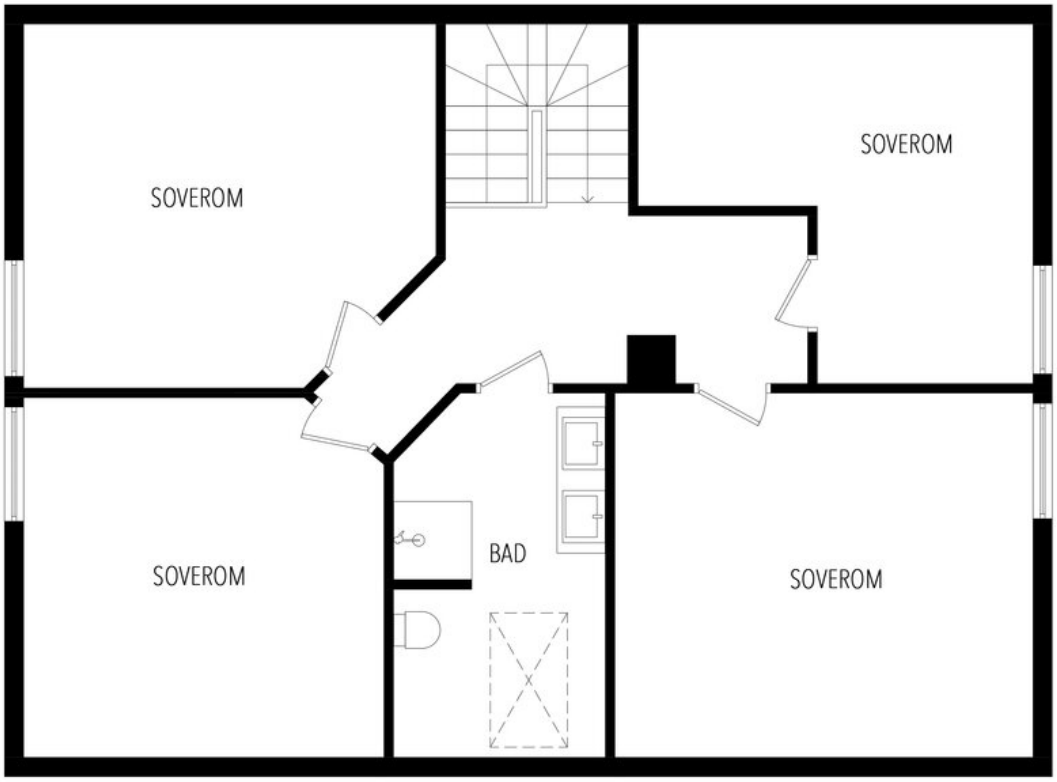
Settegarnsveien 25 har en attraktiv beliggenhet på Hundvåg i et veletablert og familievennlig boligområde. Boligen ligger i en rolig blindgate med lekeplass som nærmeste nabo. Det er også kort vei til skoler, barnehager, butikk, flotte turområder og gode bussforbindelser til Stavanger sentrum.

- Solrik terrasse på 46kvm.
- Romslig stue med peis og rikelig med naturlig lys.
- Stilrent kjøkken fra 2015.
- Fire soverom samlet i 2. etasje.
- To bad, samt gjestetoalett i første etasje.
- Parkering i carport med plass til to biler. Det er installert to elbil ladere.
- Innredet kjeller med røropplegg for å sette inn hybelkjøkken.

Planløsning

1. Etasje
BRA-i: 76 kvm
Total BRA: 78 kvm

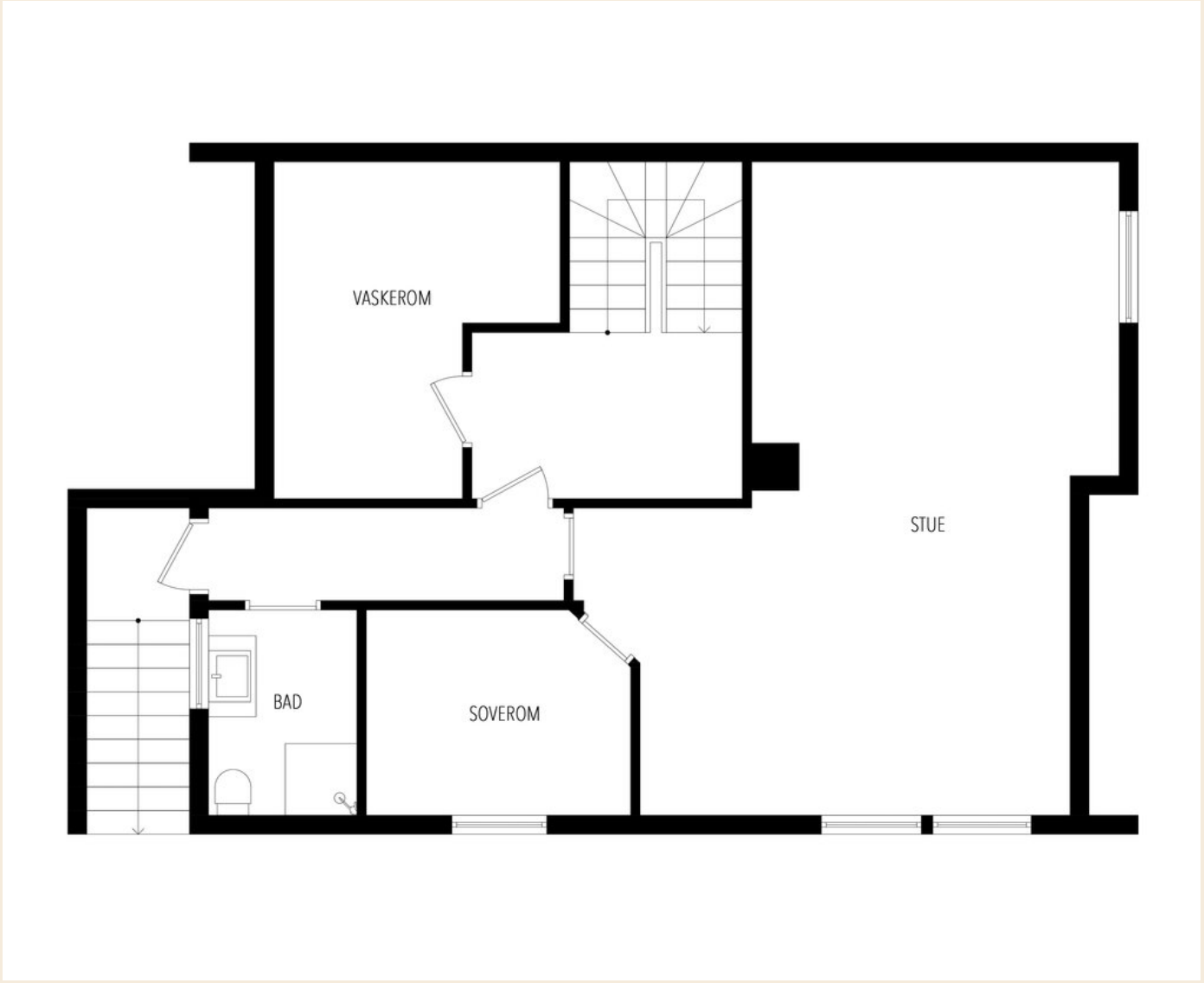


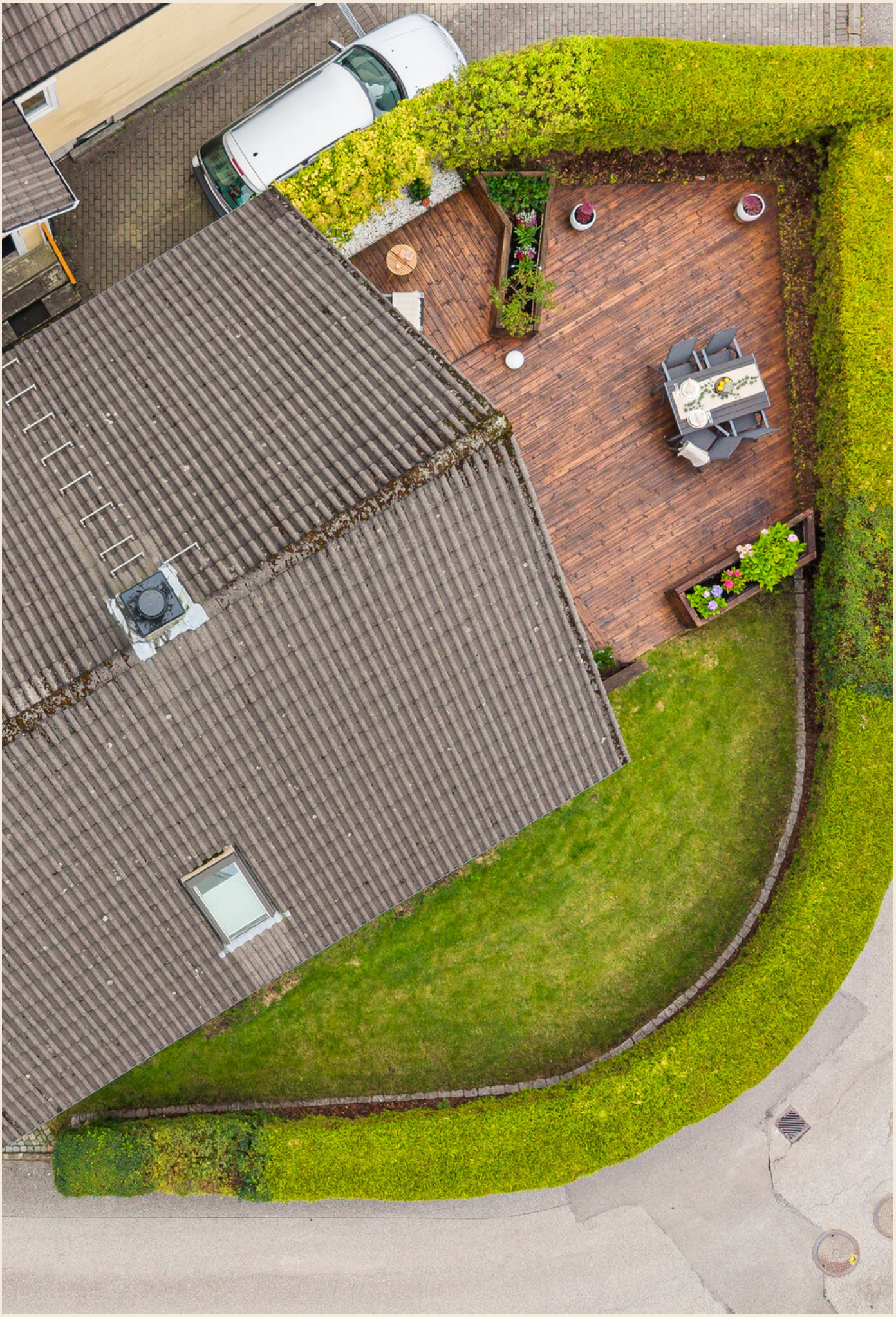


2. Etasje
BRA-i: 62 kvm
Total BRA: 62 kvm

Planløsning

Underetasje
BRA-i: 70 kvm
Total BRA: 74 kvm
















































10 REGISTER FOR FREE

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
43-0284/26

Boligtype og eierform
Enebolig (Eiet)

Adresse og betegnelse
Settegarnsveien 25, 4085 HUNDVÅG
Gnr 7, bnr 883 / Gnr 7, bnr 910 (ideell andel 1/32) i Stavanger kommune

Selgere
Hans Geir Janvin
Carmen Ani Cristea Janvin

Kjøpesum og omkostninger
7 800 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
195 000,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
196 090,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
215 790,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
7 996 090,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
8 015 790,- (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
1986

Etasje
3

Antall soverom
4

Arealer
BRA-i: 208 kvm
BRA-e: 6 kvm
Totalt BRA: 214 kvm
TBA: 46 kvm

Beskrivelse:

Underetasje:
BRA-i: 70 kvm. Gang, vaskerom, stue, soverom, gang 2, bad
BRA-e: 4 kvm. Bod
Total BRA: 74 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 76 kvm. Gang, bod, toalettrom, stue, kjøkken
BRA-e: 2 kvm. Bod
Total BRA: 78 kvm.
TBA: 46 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 62 kvm. Gang, bad, soverom, soverom 2, soverom 3, soverom 4
Total BRA: 62 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Det er en carport på siden av boligen, på ca. 26m2.

Ikke målbare arealer:

2. etasje: 19 kvm

Solforhold
Stor sørvendt markterrasse med strålende solforhold hele dagen.

Innhold
Kjeller: Gang, vaskerom, bad, kjellerstue og oppholdsrom.
1. Etasje: Gang, bod, toalettrom, stue, kjøkken.
2. Etasje: Gang, bad, fire soverom.

Standard
Romslig entré og gang med god plass til oppbevaring av sko og yttertøy. I tilknytning til gangen ligger ett toalettrom som er innredet med toalett og servant fra 2026.

Kjøkkenet har praktisk adkomst både fra gangen og

stuen. Innredningen er fra 2015 levert av drømmekjøkkenet og hvitevarer fra Miele. Kjøkkenet har ventilator over kokesonen med avtrekk ut.

Romslig stue med naturlige møbleringsmuligheter for både spisestue og sofagruppe. Peis gir god varme og koselig stemning på kaldere dager. Store vindusflater og glassdør ut til terrasse slipper inn rikelig med dagslys og gir en god romfølelse. Fra stuen er det direkte utgang til en solrik terrasse på 46kvm og hage med plen.

I andre etasje finner du boligens fire soverom samlet på ett plan. Badet har baderomsplater på veggene, samt panel og takess i taket. Badet har flis på gulvet, samt varmekabler. Det er et vegghengt baderomsmøbel med dobbel vask, frittstående toalett og et dusjkabinett. Badet har et avtrekk i taket koblet til villaventanlegget samt en luftespalte i døren

Kjelleren har adkomst både via innvendig trapp og egen utvendig inngang. Kjelleren inneholder gang, vaskerom, bad, kjellerstue og oppholdsrom. Badet har baderomsplater på veggene og takess i taket. Badet har flis på gulvet samt varmekabler. Det er et vegghengt baderomsmøbel med vask, frittstående toalett og et dusjhjørne med foldbare glassvegger. Badet har en elektrisk vifte i veggen samt en luftespalte under døren. Det er lagt opp rør til å installere kjøkken i kjellerstuen. Det er elektriske varmekabler på badet og i kjellerstuen. Kjelleretasjen er omgjort fra tilleggsdel til hoveddel i 2026.

Innvendige overflater:
Boligen har parkett og laminat på gulvene, av forskjellig utførelse/tretype. Gulvene er fra 2000 og 2010. Boligen har veggplater med tapet. I taket er det takess og malt gips.1. og 2. etasje har etasjeskiller av tre. Kjeller har støpt plate av betong på grunnen. Boligen har en pipe av leca, fra byggeår. Det er en peis i stuen i 1. etasje, fra 2000. Sotluken er plassert i kjelleren. Hele kjelleren er delvis/helt under terreng. Det er parkett på gulvene. På veggene er det veggplater med tapet og med panelmønster. I taket er det panel og takess. Etasjen er ventilert via veggventiler og miniventilasjon. Det er en innvendig tretrapp mellom etasjene. Trappen har åpne trinn. Det er montert rekkverk og håndløper i trappen. Innvendige dører er malte, profilerte dører.

Teknisk:
Boligen har vannrør av kobber. Røropplegget er fra byggeår. Hovedstoppekranen er plassert på vaskerommet i kjelleren. Boligen har avløpsrør av plast. Røropplegget er fra byggeår. Boligen har ventilering via veggventiler og ventiler i vinduene. Boligen har 2 varmepumper, 1 på hver stue. Varmepumpene er fra 2021, men er montert i 2022. Det er utført service på varmepumpene. Boligen har en varmtvannsbereder på 200 liter. Berederen er fra 2010, og er plassert på vaskerommet i kjelleren. Boligen har elektrisk anlegg fra byggeår, med flere oppgraderinger. Det er automatsikringer, jordfeilautomater og automatisk måler. Sikringsskapet er plassert på gangen i kjelleren. Eier har hatt elkontroll utført i 2026

Parkering
Parkering på tomt. Dobbel carport med to elbil ladere.

Modernisering og påkostninger
Boligen er velholdt og modernisert/påkostet periodevis. Se tilstandsrapport og selgers egenerklæring for detaljer.

Noen punkter som kan være verdt å merke seg:
2000: Lagt varmekabler i kjellerstue.
2000: Parkett andre etasje
2010: Parkett stue, gang, gjestetoalett første etasje.
2013: Utbedring av markterrasse på 46 kvm.
2015: Nytt Kjøkken fra drømmekjøkkenet med Miele hvitevarer.
2017: Montert to elbilladere i carport
2022: Installerte to nye varmepumper. Disse har hatt service i 2026.
Badet i kjelleren er pusset opp periodevis mellom 2000-2011
2026: Installert veggventiler i stue og kjøkken
2026: Ny servant på gjestetoalett i første etasje.
2026: Nytt vindu i 2. etasje
2026: Ny kjellerdør av tre
2026: Lokal oppgradering av sluk på vaskerom i kjeller.

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, både faglært og ufaglært Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Vi er ikke kjent med arbeider utført av tidligere eier på våtrom. Selv har vi utført følgende; A. Bad i kjeller - 2000/01 (Solland) - Installert opplegg til vaskemaskin - montering av membran på gulv - montering nytt veggpanel - install. røropplegg for vaskemaskin, dusj og vask. - Montering av dusjkabinett - installert mekanisk ventilasjon - diverse elektriske arbeid (lysbrytere, stikkontakter, lampe) B. Bad i kjeller - 2006 - Dusjkabinett ble erstattet med badekar. C. Bad i kjeller - 2011/12 (Lokal snekker / rørlegger) - Momtering baderomspanel - Isolering røropplegg vaskemaskin - Montering ny vask - Montering blandebatteri på vegg - Fliselegging av gulv D. Bad i kjeller - 2019 (egeninnsats) - Momtering av dusjvegg. E. Vaskerom kjeller - 2000 (Solland) - Kjerneboring mot bod og install. av avtrekksvifte. F. Vaskerom kjeller - 2010 (Fjogstad hus) Montering av våtromsbelegg G. Vaskerom kjeller - 2010 (Høgseth rør) Montering ny varmtvannsbereder G. Vaskerom kjeller - 2026 (Stavanger Rør og Teknikk) Montering / oppkopling av vask H. Vaskerom kjeller - 2026 (egeninnsats) Malerarbeider I. Hovedbad overetasje - 2000 (Hundvåg Rør) - Endring røropplegg toalett, dusj og vask (dobbel) - Montering av toalett, dusjkabinett og dobbel vask. J. Hovedbad overetasje - 2000 (Solland) -

Montering Vårromsbelegg K. Hovedbad overetasje - 2000 (Kvassheim Elektriske) - Montering varmekabler (lavtbyggende flytemasse) L. Hovedbad overetasje - 2000 (egeninnsats) - Fliselegging av gulv. M. Hovedbad overetasje - 2011 (Høgseth rør og vaktmesterservice) - Montering / tilkopling steamdusj kabinett - Montering / tilkopling ny baderomsinnredning m/ dobbel vask N. Hovedbad overetasje - 2011 (lokal snekker) - Montering baderomspanel O. Hovedbad overetasje - 2011 (Unison Elektro) - Tilkopling av steamdusk, - Tilkopling av speilskap - Montering tilhørende brytere / stikkontakt P. Gjestetoalett hovedetasje - Montert ny servant i 2026.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Hovedbad overetasje - 2000 (Solland) - Montering av våtromsbelegg Bad kjeller - 2000/01) (Solland) - Mobtering av våtromsbelegg Vaskerom kjeller - 2010 (Fjogstad Hus) - Montering av våtromsbelegg Kjellerhals / utvendig - 2000 (Solland) - Montering ny sluk Kjellerhals utvendig / 2026 (Stavanger Rør Teknikk) - Montering dreneringsrist

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Ja, både faglært og ufaglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Vennligst se informasjon om når, hvem og hvilket type arbeid ble utført under punkt 1. og 1.1 over

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, både faglært og ufaglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Vi har kjennskap til at tidligere eier utførte følgende tiltak / endringer; - Installasjon av kjøkken i overetasje (nåværende soverom mot sør-vest. - Installasjon av vask / dusj hovedetasje - nåværende garderoberom. - Installasjon av kjøkken i kjelleretasje - nåværende kjellerstue - Soverom installert i stue i hovedetasje - vinkel mot øst Ovennevnte endringer har blitt utbedret / tilbakeført til dagens utforming av nåværende eier ved bruk av fagfolk og egeninnsats. «»»»»»»»»»»»»»»»»» Selv har vi utført følgende reparasjoner / utbedringer; 1. Tak; Flat takkonstruksjon på carport ble for ca. 15 år siden forsterket med stålbjelke i front. Lokal lekkasje på car port tak ble utbedret samtidig. Ingen lekkasje siden. Mindre lokal deformasjon ved nedløp til sluk. Arbeid utført at fagperson. Husker ikke navn på firma. 2. Fasade; - Klenningsbord har blitt skiftet av huseier etter behov. Deler av sørveggen ble sist skiftet i 2026. - Vinduer og terrassedør har blitt skiftet i 2011. 3. Ildsted; Nytt ildsted / levert og montert av Stavanger Varmesenter i 2000. 4. Terrasse; Mark terrasse bygget i 2014 av Nygård Hage og Anlegg. Nytt lysgrav med drenering, steinblokker.

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Vi vet ikke om tidligere eier har foretatt arbeid med drenering. Selv har vi foretatt følgende; - Solland har i 2000 laget sluk i kjellerhalsen. - Sluken i kjellerhals ble tett observert tett i sept 2026 men er nå utbedret ved installasjon av dreneringsrist (Stavanger Rør teknikk. - Spyling av dreneringsrør rundt huset er ikke foretatt av inneværende eier.

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: Følgende arbeid vites utført av tidligere eier; - Installasjon av flere kontakter for telefoni, data og TV (ISDN, Coax) - Splitting av koplingsskap ifm utleie. «»»»»»»»»»»»»»»»»» Følgende arbeider har blitt utført av Inneværende eier; - Elektrisk arbeid ble utført i 2000 av Solland og Kvassheim (lysbrytere, stikkontakter, montering av vifte bad og vaskerom, gulvvarme bad oppe og kjellerstue. Samsvarserklæring tilgjengelig i parirformat. - I 2011 ble utført elektrisk arbeid i forbindelse med montering av steam dusj. Samsvarserklæring tilgjengelig. - Elektrisk arbeid med spotlights og stikkontakter på kjøkkenet i 2015 utført av Springbygg. Samsvarserklæring tilgjengelig. - I 2017 har Rønning Elektro koplet fra måler til kjeller. Samsvarserklæring foreligger i Boligmappa. - I 2022 utførte Relatek diverse arbeid på el. anlegg inkl. oppkopling av varmepumpe i kjeller. - I 2023 har OneCo montert Villavent regulator i soveromsetasje samt bytte baderomsbifte i kjeller.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja
Når ble kontrollen utført? Utført av Solland i September 2026. Samsvarserklæring i Boligmappa.

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: OneCo / Sønnico har i 2017 montert elbil lader.
Samsvarserklæring ligger i boligmappen.

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: Solland, Hundvåg Rør og Høgseth rør og vaktmesterservice har utført arbeid opplyst under pkt. 1, 1.1 og 1.2 innvendig i huset. Vi har ikke kjennskap om arbeid utført på utsiden av huset med unntak av utført utbedring i kjellerhalsen (Stavanger rør og teknikk).

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: Kjelleretasje godkjent som varig oppholdsrom, ref. godkjenning / Ferdigattest fra Stavanger Kommune

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja
Når ble målingen gjennomført og foreligger det dokumentasjon? Måling gjennomført i kjeller i 2022 med 160 Bq / m3 som høyeste verdi. På dette tidspunkt var det naturlig ventilasjon gjennom ventiler i vegg. Etter montering av balansert ventilasjon kjellerstue / soverom ble høyeste årsmiddelverdi målt til 52 Bq / m3. Årsmiddelverdi kjellerstue / soverom ble målt til hhv 40 og 52 Bq / m3. I stue hovedetasje var årsmiddelverdi 33 Bq / m3. Det ble også må i to av soverommene i 2. etg. der man fant verdier på hhv 19 og 49 Bq / m3. Begge rapportene er utstedt av Radonova. Rapport tilgjengelig.

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Ja
Beskriv: I kort tid etter overtakelse i 2000 ble det avdekket fuktskader i bad / kjeller. Totaliverhaling av bad ble foretatt. Ifm utbedringsarbeid foretatt av Hundvåg Rør i 2000 på hovedbad i overetasje oppstod en begrenset lekkasje fra bad til stue/ kjøkken. Enkelte takplater ble byttet ut på entrepenørs regning. Våtromsbelegg på vaskerom ble lagt i 2010 men etter avdekket skade på belegg ved sluk ble ny sluk og tilstøtende belegg montert i 2026

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: Det har tidligere vært avdekket fuktskader på bad i kjelleretasje som har blitt utbedret ifm tiltak foretatt. Nylig avdekket tetting av sluk i kjellerhals har blitt utbedret i 2026 (Stavanger rør og teknikk).

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?
Ja
Beskriv: Se pkt 13 over

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?
Ja

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Ja
Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsrapport ifm salg av bolig i sept. 2026

Bygningssakkyndig
Aleksander Vågen

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:

Boligen har betongtakstein som taktekking. Taktekkingen er fra
byggeår. Lekter, strø og undertak er også fra byggeår. Boligen har nedløp, takrenner og beslag av plast, fra byggeår. Boligens takform er saltak. Taket er bygget opp av sperr og dragere. Konstruksjonen er gjenbygget, og er isolert ned mot boligen. Boligens yttervegger er bygget opp av isolert bindingsverk fra byggeår. Utvendig fasade består av liggende, enkelfalset kledning. Boligen har vinduer av tre, med 2-lags glass. Vinduene er fra 2013. Det er 2 kjellervinduer fra 2000-tallet. Boligen har et takvindu på badet i 2. etasje. Vinduet har 2-lags glass, og er fra 2000. Det er et kjellervindu, fra 2011. Det er 1 vindu i 2. etasje, fra 2026. Boligen har ytterdører av tre. Hoveddøren har 3-lags glass, terrassedøren har 2-lags glass. Dørene er fra 2014. Boligen har 2 kjellerdører av tre, hvorav den ene er fra 2026. Det er en platting utenfor stuen, på ca46m2. Plattingen har terrassebord av tre, og er opparbeidet i 2014 Det er en utvendig betongtrapp ned til kjelleren og opp til hoveddøren. Det er montert rekkverk i trappene, samt håndløper på den ene siden i trappen.

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Taktekking
Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år. Undertak (oljeimpregnert trefiberplater) er eldre enn 13 år.

- Takkonstruksjon/Loft
Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen. Luftespaltene er noe klemt, og det er ingen synlig utvendig luftespalte. Loftet er ikke tilgjengelig for inspeksjon og det mangler dokumentasjon på utførelsen. Rørgjennomføringene i taket er ikke tettet iht. dagens krav/anbefaling Fra 1980-tallet var det ikke vanlig med luftede takkonstruksjoner ved isolerte skråtak. Det kunne på disse konstruksjonene oppstå kondensering i overgangen mellom isolasjon og undertak med påfølgende dannelse av svertesopp. Dette kan ikke avdekkes her uten evt tilgang til loft/nedhimlet tak eller inngrep i konstruksjonen. Det bør innhentes dokumentasjon/utføres nærmere kontroll av

takkonstruksjonen, for å sørge for at denne er bygget opp på korrekt måte. Dette for å sørge for at det ikke oppstår skjulte skader eller kondens bak panelen.
Rørgjennomføringene i taket bør tettes på korrekt måte iht. dagens anbefalinger. Dette for å sørge for at det ikke oppstår lekkasjer dersom en takpanne over rørgjennomføringen knuser

- Yttervegger/Veggkonstruksjon
Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Det er påvist manglende gnagesikring (musetetting) Det er stedvis slitasje på kledningen.

- Vinduer og takvinduer/takluker/overlys - 1
Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket. Det er 2 vannbord i 2. etasje som er noe dårlig montert. Det er noe slitasje i det ene kjellervinduet på stuen, samt det ene vinduet i 2. etasje.

- Ytterdører - 1
Det er noe utvendig slitasje i døren.

- Overflater, vegger og himling
Våtromsplater er ikke montert fagmessig. Disse har mangelfull utførelse i hjørnene/overganger, samt at det mangler fugemasse nederst, mellom plate
og list. Dette medfører at platene vil ta til seg fukt ved vannsprut/dusjing.

- Overflater gulv
Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.

- Vanntett sjikt, membran og sluk
Limt banemembran under flis er eldre enn 20 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon. Baderomspanel er eldre enn 20 år og har derfor en usikker fremtidig funksjon.

- Overflater gulv
Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.

- Vanntett sjikt, membran og sluk
Våtromsvinyl med synlige sveiseskjøter på gulv er eldre enn 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

- Overflater, vegger og himling
Det er tegn på fuktskader nederst på våtromsplater. Våtromsplater er ikke montert fagmessig.

- Overflater gulv
Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet. Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

- Vanntett sjikt, membran og sluk
Påstrykningsmembran/smøremembran på gulv er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon. Det er økte fuktverdier i baderomsplatene, som gjør at disse har begrenset funksjon fremover. Se eget punkt om baderomsplater.

- Tilliggende konstruksjoner våtrom
Hulltaking er ikke foretatt da det allereder er påvist avvik i våtsonen. Se eget punkt om baderomsplatene.

- Innvendige vannledninger
Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

- Innvendige avløpsrør
ABS plastrør er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

- Fuktsikring og drenering
Fuktsikring som er utført i henhold til standarden/anbefalinger frem til 1990-tallet er eldre enn 25 år, og har derfor usikker fremtidig funksjon. Det mangler klemlist på grunnmursplasten.

- Terrengforhold
Det er ikke tilstrekkelig fall ut fra grunnmuren og dermed muligheter for vannansamlinger ved muren.

- Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering
Vannledninger av plast er eldre enn 40 år og har derfor usikker fremtidig funksjon. Avløpsledninger av ABS plastrør er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon

Bygningsdeler som har fått TG3:
- Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)
Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i innforet vegg. Det er registrert full metning i treverket, ved hulltaking fra stuen og ut mot terreng.

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
- Ingen

I boligsalgsrapporten er følgende forhold angitt som forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet:
· Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringstidspunktet. Takvinkel og type taktekking tilsier at det foreligger krav til snøfangere.
· Det mangler håndløper i kjellertrappen, på den ene siden.
· Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
· Det mangler håndløper i nederste del av trappen.
· Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

Innbo og løsøre
Hvitevarer på kjøkkenet medfølger.
Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:

-Taklamper i stua.

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
Boligens underetasje inneholder bad, stue og et rom som ikke er godkjent som soverom. Det har tidligere vært et kjøkken her, og det er røropplegg til å kunne sette inn et hybelkjøkken i stua, og etablere hybel. Underetasjen er del av boligen, med intern tilgang. Arealet er godkjent som rom for varig opphold og kan leies ut.

Energi og oppvarming

Energimerking
Energimerking på boligen er D
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.
Selger har fylt ut fullstendig energiattest som er lagt ved salgsoppgaven. Megler har ikke ansvar for informasjonen som fremgår av energiattesten.

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Elektrisk
- Varmekabler i gulv i kjellerstue og på bad
- 2 Varmepumper
- Vedovn

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

Informasjon om strømforbruk
Selger har inngått avtale om Norgespris på strøm. Avtalen følger målepunktet, og kjøper er derfor bundet av avtalen om Norgespris til og med 31.12.2026.

Økonomi

Kommunale avgifter
Kr 24 583,-pr. 2026

Kommunale avgifter inkluderer:
- Eiendomsskatt kr 2 407,-
- Feie- og tilsynsgebyr kr. 495,-
- Renovasjon kr. 8 552,-
- Vann og avløp kr. 13 130,-

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

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

- Årlig bygningsforsikring
- Innboforsikring
- Strøm
- Alarm
- Kabel-tv/internett

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

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 2 062 189,- pr. 2025
Sekundærbolig: Kr 8 248 757,- pr. 2025
Formuesverdien er beregnet ved hjelp av Skatteetatens boligkalkulator, og det tas forbehold om feil ved beregningen.

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

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

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

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

Forsikring
Fremtind Forsikring AS
Polisenr: 00013777132

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 309 kvm (Eiertomt)
Eiendommen er tilknyttet et realsameie med 1/32 andel (gårdsnr.7, bruksnr. 910). Realsameiets tomt er på 1 439,6 kvm og består av blant annet lekeplass og gjesteparkering. For oversikt over rettigheter og heftelser i realsameiet, se eget punkt for tinglyste heftelser og rettigheter.

Eiendomsgrensene er oppgitt å være nøyaktige, med en oppmålingsnøyaktighet på 13 cm eller bedre. 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
For veibeskrivelse henvises det til vedlagte kart i salgsoppgaven. Det vil bli skiltet med Nordvik Bolig skilt ved fellesvisning.

Radonmåling
Miniventilasjon i kjellerstuen/soverommet i 2022 etter å ha fått målt lett forhøyet verdier (i overkant av 100 bq). Nye målinger utført mellom oktober 2022 og februar 2023 viser årsmiddelverdier i kjellerstue/soverom på henholdsvis 40 og 52 bq.
Målingene er utført med lukket storfilm og analysert hos Radonova.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Settegarnsveien 25 ligger i et attraktivt og sentralt område på Hundvåg, med nærhet til skoler, barnehager, dagligvarebutikker og kollektivtransport.

For barnefamilier er beliggenheten spesielt praktisk, med flere barnehager og skoler i nærområdet. Både Vågen barnehage og Qmarkå FUS barnehage er lett tilgjengelige til fots. Hundvåg barneskole og Austbø ungdomsskole er også innen gangavstand. I tillegg byr nærområdet på gode aktivitetstilbud med blant annet Hundvåghallen, fotballbaner, svømmehall og treningssenter like i nærheten. Den korte avstanden til viktige tilbud i nærmiljøet gjør området til et attraktivt valg for familier som ønsker en enkel og praktisk hverdag.

Fra boligen er det kort vei til Hundvågkrossen, som byr på et godt servicetilbud med blant annet dagligvarebutikker, apotek og øvrige servicetjenester.

Det er kort vei til flotte turmuligheter og grønne friområder ved Dragaberget, Kuneset og Trollskogen. Her kan du nyte fine turstier langs sjøen og vakker utsikt mot Stavanger og øylandskapet. På Lundsneset og Nyneset finner du også flotte turområder, med blant annet dagsturhytta Vennskapshyttå og badeplassen i Sandvågen.

Det er gode kollektivforbindelser i området, med bussholdeplass i nærheten og hyppige avganger mot Stavanger sentrum. Med bil eller sykkel er det også enkel adkomst til sentrum, samtidig som Hundvågtunnelen gir gode forbindelser videre mot Ryfast og regionens øvrige veinett. Beliggenheten kombinerer dermed rolige og barnevennlige omgivelser med praktisk nærhet til både servicetilbud, natur og Stavanger sentrum.

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 er følgende avvik fra originale byggetegninger.
1. Etasje: Boden ved entrèen er tegnet inn som vaskerom. Endringen er søknadspliktig. Det foreligger ingen dokumentasjon på at tiltaket er omsøkt/godkjent hos kommunen.
2. Etasje: Original loftstue er omgjort til soverom. Endringen er ikke søknadspliktig.

Kjeller: Bruksendring av kjeller fra tilleggsdel til hoveddel, fra hhv. disponible rom til vaskerom, bad, gang, kjellerstue og oppholdsrom (65kvm BRA). Søknad om bruksendring sendt til kommunen 14.09.2026. Søknaden er godkjent 21.09.2026. Ferdigattest for bruksendring tilleggsdel til hoveddel 05.10.2026.

Kjøper påtar seg risikoen for fremtidig fortsatt bruk, og eventuelle pålegg fra det offentlige.
Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.

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

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert etter reguleringsplan "Del av gnr.7 bnr.17, 18 og 19 Hundvåg syd." ID 1021, datert 23.09.1983. Eiendommen er regulert til boliger.

Eiendommen følger "Kommuneplanens arealdel 2023-2040". ID KP 2023-2040, ikrafttredelse 28.06.2024, der eiendommen er avsatt til boligbebyggelse.

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

Boplikt
Det er ikke boplikt for eiendommen.

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

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

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

22.01.1986 - Dokumentnr: 1433 - Erklæring/avtale PLIKTIG MEDLEMSKAP I HUSEIERFORENING/VELFORENING M.V.
Forklaring: Det er tinglyst en erklæring som innebærer pliktig medlemskap i huseierforening, velforening eller tilsvarende sammenslutning. Medlemskapet kan medføre plikt til å følge foreningens vedtekter og beslutninger samt bidra til kostnader knyttet til drift og vedlikehold av fellesarealer og eventuelle fellesanlegg. For nærmere informasjon om bestemmelsens innhold og omfang vises det til det tinglyste dokumentet.

22.01.1986 - Dokumentnr: 1433 - Best. om vann/kloakkledn.
Forklaring: Det er tinglyst en bestemmelse om vann- og avløpsledninger på eiendommen. Bestemmelsen kan blant annet omfatte rett til å ha ledninger liggende over eiendommen samt adgang til nødvendig ettersyn, vedlikehold og reparasjon. For det nærmere innholdet vises det til det tinglyste dokumentet.

22.01.1986 - Dokumentnr: 1433 - Bestemmelse om veg.
Forklaring: Kommunen forbeholder seg rett til vederlagsfritt å legge gate- eller vegskråning inn over tomten.

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

Øvrige kjøpsforhold

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

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. 78 000,-
Grunnpakke Hus kr. 9 900,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 26 900,-
Nordvik Ekstra Large kr. 12 200,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 14 900,-
Visningspakke kr. 3 900,-
Økt annonsekostnad på FINN.no for boliger over 5 MNOK kr. 1 000,-

Samlet skal selger betale kr. 155 300,- for vederlag 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 14. oktober 2026

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

Megler
Ola Sinnes, Eiendomsmeglerfullmektig
Tlf. 48142228

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.

Settegarnsveien 25

Nabolaget Austbø/Vågen - vurdert av 75 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Hundvåg skole (1-7 kl.) 447 elever, 21 klasser	8 min 0.7 km
Buøy skole (1-7 kl.) 125 elever, 8 klasser	16 min 1.4 km
Skeie skole (1-7 kl.) 411 elever, 22 klasser	18 min 1.6 km
Austbø skole (8-10 kl.) 278 elever, 20 klasser	5 min 0.5 km
Lunde skole (8-10 kl.) 201 elever, 15 klasser	16 min 1.3 km
Bergeland videregående skole 700 elever	13 min 5.4 km
St. Olav videregående skole 790 elever, 34 klasser	11 min 7.1 km

Offentlig transport

Hundvåghallen Linje 1, 38, X60, X74	2 min 0.1 km
Stavanger stasjon Linje F5, L5	11 min 6.9 km
Stavanger Sola	20 min

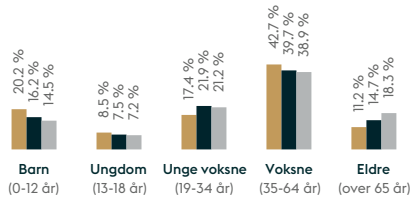
Barnehager

Vågen barnehage (1-6 år) 65 barn	1 min 0.1 km
Qmarkå Fus barnehage (1-5 år) 91 barn	5 min 0.4 km
Dragaberget barnehage (1-5 år) 84 barn	9 min 0.8 km

Dagligvare

Coop Extra Hundvåg	6 min
Rema 1000 Hundvåg	7 min

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Austbø/Vågen	1 460	526
Stavanger/Sandnes	229 178	103 563
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 91/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 77/100

Naboskapet
Godt vennskap 72/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss

Sport

Hundvåg svømmehall	5 min
Hundvåg idrettspark	5 min
Pulz Tr.senter Hundvåg	7 min
NO LIMITS SPORT & Fitness	7 min

«Vakre omgivelser og hyggelige folk.»

— Sitat fra en lokalkjent

Støynivået
Lite støynivå 95/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 87/100

Kollektivtilbud
Veldig bra 84/100



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

ROGATAKST

Enebolig

Settegarnsveien 25, 4085 HUNDVÅG STAVANGER kommune

gnr. 7, bnr. 883

Sum areal alle bygg: BRA: 214 m² BRA-i: 208 m²



Befaringsdato: 17.09.2026 **Rapportdato:** 13.10.2026 **Oppdragsnr.:** 20484-3135 **Eiendomsverdi ref nr:** NP1913

Foretak: Rogatakst AS **Takstingeniør:** Aleksander Vågen

ROGATAKST NITO

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

Rogatakst AS

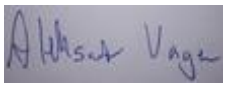
Rogatakst er et firma bestående av 5 takstmenn med over 30 års erfaring innen byggebransjen som byggmestere/prosjektledere og over 10 års erfaring innenfor takstbransjen.

Vi forstår viktigheten av en grundig og pålitelig takst. Vårt mål er å lage utfyllende, presise og beskrivende rapporter, med dette til grunn kan du stole på at våre rapporter gir deg den nødvendige tryggheten du trenger som både selger og kjøper.

Ved å dedikere innsats og engasjement i oppdragene våre vil rapportene gjenspeile kvalitet, som gjøre oss sikre på at du får en solid forståelse av eiendommens verdi og eventuelle vedlikeholdsbehov.

Ser du på en bolig som vi har taksert, ikke nøl med å ringe, sende sms eller en e-post. Vi er her for å hjelpe deg å ta informerte beslutninger om din eiendomsinvestering

Rapportansvarlig



Aleksander Vågen
Uavhengig Takstingeniør
aleksander@rogatakst.no
920 39 226

ROGATAKST

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2026

Tilstandsrapportene, inkludert malen, standardtekstene fra iVerdi og sammenstillingen av eiendomsrelatert informasjon i tilstandsrapportene er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av tilstandsrapporter, malen, standardtekster, databaseinnhold, som utskrift og annen analog eller elektronisk kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, eller uttrekk og gjenbruk av databaseinnhold, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller etter avtale med iVerdi. iVerdi reserverer seg uttrykkelig mot at åndsverk, databaser og annet innhold benyttes til tekst- og datautvinning, herunder kopiering av data, trening og utvikling av kunstig intelligens. Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Ved å godkjenne takstrapporten eller ved bruk av denne, aksepteres det at iVerdi fritt kan benytte og overføre herunder data og informasjon relatert til eiendommen som fremkommer i takstrapporten slik iVerdi til enhver tid finner det formålstjenlig innenfor begrensningene som følger av lov, herunder personopplysningsloven, åndsverksloven, forretningshemmelighetsloven og sikkerhetsloven. Aksepten gjelder ikke bruk av direkte identifiserbare personopplysninger. iVerdi får eierskap til data og informasjon som er sammenstilt med andre data og informasjon, samt resultater fra slike bearbeidelser, sammenstillinger og analyser.

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

Enebolig oppført i 1986 i Stavanger kommune.
Bygget er oppført med grunnmur av betong.
Trekonstruksjoner i yttervegger over grunnmur/etasjeskille, som utvendig er kledd med kledning i tre.
Etasjeskiller i tre.
Takformen er saltak i trekonstruksjon.
Boligen har 1 kjøkken, 2 stuer, 3 våtrom, 5 soverom og flere boder.
Boligen er normalt vedlikeholdt og finnes i forventet stand.
Registrerte tilstandsanmerkninger har årsak i bygningens alder, vedlikehold samt konstruksjon.
Enkelte tilstandsgrader er gitt kun ut fra alder og hva som er forventet teknisk levetid på bygningsdelene i denne del av landet.

Tomten er opparbeidet med innkjørsel, parkering, carport, bod, gressplen/bed og uteområde/platting.

Det er parkering på egen tomt.

Boligen er oppvarmet via peis, strøm og varmepumper.

For nærmere informasjon om boligen, se rapporten i sin helhet.

Enebolig - Byggeår: 1986

UTVENDIG Gå til side

Boligen har betongtakstein som taktekking. Taktekkingen er fra byggeår.
Lekter, strø og undertak er også fra byggeår.

Boligen har nedløp, takrenner og beslag av plast, fra byggeår.

Boligens takform er saltak.
Taket er bygget opp av sperr og dragere.
Konstruksjonen er gjenbygget, og er isolert ned mot boligen.

Boligens yttervegger er bygget opp av isolert bindingsverk fra byggeår.
Utvendig fasade består av liggende, enkelfalset kledning.

Boligen har vinduer av tre, med 2-lags glass.
Vinduene er fra 2013.
Det er 2 kjellervinduer fra 2000-tallet.
Boligen har et takvindu på badet i 2. etasje.
Vinduet har 2-lags glass, og er fra 2000.
Det er et kjellervindu, fra 2011.
Det er 1 vindu i 2. etasje, fra 2026.

Boligen har ytterdører av tre.
Hoveddøren har 3-lags glass, terrassedøren har 2-lags glass.
Dørene er fra 2014.
Boligen har 2 kjellerdører av tre, hvorav den ene er fra 2026.

Det er en platting utenfor stuen, på ca46m2.
Plattingen har terrassebord av tre, og er opparbeidet i 2014

Det er en utvendig betongtrapp ned til kjelleren og opp til hoveddøren.
Det er montert rekkverk i trappene, samt håndløper på den ene siden i trappen.

INNVENDIG Gå til side

Boligen har parkett på gulvene, av forskjellig utførelse/tretype.
Gulvene er fra 2000.
Boligen har veggplater med tapet. I taket er det takess og malt gips.

1. og 2. etasje har etasjeskiller av tre.
Kjeller har støpt plate av betong på grunnen.

Boligen har en pipe av leca, fra byggeår.
Det er en peis i stuen i 1. etasje, fra 2000.
Sotluken er plassert i kjelleren.

Hele kjelleren er delvis/helt under terreng.
Det er parkett på gulvene. På veggene er det veggplater med tapet og med panelmønster. I taket er det panel og takess.
Etasjen er ventilert via veggventiler og miniventilasjon.

Det er en innvendig tretrapp mellom etasjene.
Trappen har åpne trinn.
Det er montert rekkverk og håndløper i trappen.

Innvendige dører er malte, profilerte dører.

VÅTROM Gå til side

Våtrom › 2. etasje › Bad
Badet har baderomsplater på veggene, samt panel og takess i taket.
Badet har flis på gulvet, samt varmekabler.

Det er et vegghengt baderomsmøbel med dobbel vask, frittstående toalett og et dusjkabinett.
Badet har et avtrekk i taket koblet til villaventanlegget samt en luftespalte i døren.

Våtrom › Kjeller › Vaskerom
Vaskerommet er fra byggeår, men er oppgradert i 2000 med løstliggende belegg på gulvet.
På veggene er det malte veggplater og panel I taket er det malt panel.
Rommet har innredning med benkeplate og utslagsvask, sentralstøvsuger, opplegg til vaskemaskin og en varmtvannsbereder.
Det er ventilering via en elektrisk vifte i veggen.

Våtrom › Kjeller › Bad
Badet har baderomsplater på veggene og takess i taket.
Badet har flis på gulvet samt varmekabler.

Det er et vegghengt baderomsmøbel med vask, frittstående toalett og et dusjhjørne med foldbare glassvegger.
Badet har en elektrisk vifte i veggen samt en luftespalte under døren.

Beskrivelse av eiendommen

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet er fra 2015, og er fra Drømmekjøkkenet.
Det er hvite, slette fronter.
Benkeplaten er av laminat.
Kjøkkenet har integrerte hvitevarer, samt frittstående kjøleskap.
Det er laminat på gulvet, malt gips på veggene og i taket. Det er folieplater som backsplash.
Vannrør er av kobber og avløpsrør er av plast.

Det er en ventilator over koketoppen med avtrekk ut av boligen.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrommet har parkett på gulvet, veggplater med tapet og takess.
Rommet har et frittstående toalett og et vegghengt baderomsmøbel med vask.
Det er en ventil i taket koblet til villaventanlegget samt en luftespalte under døren.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Boligen har vannrør av kobber.
Røropplegget er fra byggeår.
Hovedstoppekranen er plassert på vaskerommet i kjelleren.

Boligen har avløpsrør av plast.
Røropplegget er fra byggeår.

Boligen har ventilering via veggventiler og ventiler i vinduene.

Boligen har 2 varmepumper, 1 på hver stue.
Varmepumpene er fra 2021, men er montert i 2022.
Det er utført service på varmepumpene.

Boligen har en varmtvannsbereder på 200 liter.
Berederen er fra 2010, og er plassert på vaskerommet i kjelleren.

Boligen har elektrisk anlegg fra byggeår, med flere oppgraderinger.
Det er automatsikringer, jordfeilautomater og automatisk måler.
Sikringsskapet er plassert på gangen i kjelleren.
Eier har hatt elkontroll utført i 2026.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Boligen har drenering fra byggeår.
Det er drensrør, drenerende masser og grunnmursplast. Deler av boligen mangler drensrør.

Boligen har en grunnmur av stedstøpt betong fra byggeår.

Det er en støttemur på siden av boligen, av betongblokker.

Det er relativt flatt terreng rundt boligen.

Boligen har utvendige vann- og avløpsrør av plast, tilkoblet offentlig vann-og avløpsnett via private stikkledninger.
Rørene er fra byggeår.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

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

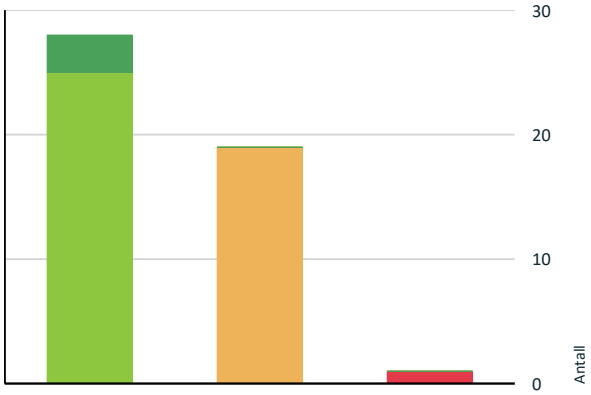
1. etasje: Boden ved entrèen er tegnet inn som vaskerom. Endringen er søknadspliktig.

Settegarnsveien 25, 4085 HUNDVÅG
Gnr 7 - Bnr 883
1103 STAVANGER

Rogatakst AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY

Sammendrag av boligens tilstand

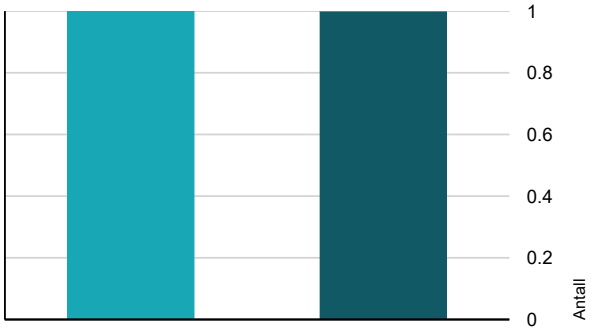
Fordeling av tilstandsgrader



- 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.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys - 1	Gå til side
Utvendig > Ytterdører - 1	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering	Gå til side
Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater, vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater gulv	Gå til side
Våtrom > 2. etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Overflater gulv	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Vanntett sjikt, membran og sluk	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater, vegger og himling	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater gulv Gå til side

Våtrom > Kjeller > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk Gå til side

Våtrom > Kjeller > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringstidspunktet. Takvinkel og type taktekking tilsier at det foreligger krav til snøfangere. Gå til side
- Det mangler håndløper i kjellertrappen, på den ene siden.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det mangler håndløper i nederste del av trappen.
- Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1986

Standard
Boligen er oppgradert etter byggeår, og har bedre standard enn byggeåret tilsier.

Vedlikehold
Det er behov for fremtidig vedlikehold, både innvendig og utvendig.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Boligen har betongtakstein som taktekking. Taktekkingen er fra byggeår.
Lekter, strø og undertak er også fra byggeår.

Vurdering av avvik:
• Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år.
• Undertak (oljeimpregnert trefiberplater) er eldre enn 13 år.

Konsekvens/tiltak
• Når betongtaksteinen eldes, nedbrytes og svekkes betongsteinen over tid. Frost- og tineprosesser kan føre til dannelse av sprekker i taksteinen som kan føre til
frostsprengning på vinterstid. Taksteinen blir mer porøs over tid, noe som øker risikoen for fuktgjennomtrengning og lekkasjer i taktekkingen. For å opprettholde et funksjonelt tak, er det viktig å overvåke tilstanden til taktekkingen regelmessig, og utføre nødvendig vedlikehold og reparasjoner etter behov.
På grunn av varierte temperaturforhold over tid, kan undertaket bli svekket, noe som potensielt øker faren for lekkasjer i fremtiden. Det er ikke nødvendig med umiddelbare tiltak, men tidspunktet for utskiftning av taktekkingen og undertak nærmer seg.
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må undertak skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

TG 1 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Boligen har nedløp, takrenner og beslag av plast, fra byggeår.

Vurdering av avvik:
• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringstidspunktet. Takvinkel og type taktekking tilsier at det foreligger krav til snøfangere.

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

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Boligens takform er saltak.
Taket er bygget opp av sperr og dragere.
Konstruksjonen er gjenbygget, og er isolert ned mot boligen.

Vurdering av avvik:
• Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen. Luftespaltene er noe klemt, og det er ingen synlig utvendig luftespalte.
• Loftet er ikke tilgjengelig for inspeksjon og det mangler dokumentasjon på utførelsen.
• Rørgjennomføringene i taket er ikke tettet iht. dagens krav/anbefaling.

Konsekvens/tiltak

• Fra 1980-tallet var det ikke vanlig med luftede takkonstruksjoner ved isolerte skråtak. Det kunne på disse konstruksjonene oppstå kondensering i overgangen mellom isolasjon og undertak med påfølgende dannelse av svertesopp. Dette kan ikke avdekkes her uten evt tilgang til loft/nedhimlet tak eller inngrep i konstruksjonen.

• Det bør innhentes dokumentasjon/utføres nærmere kontroll av takkonstruksjonen, for å sørge for at denne er bygget opp på korrekt måte. Dette for å sørge for at det ikke oppstår skjulte skader eller kondens bak panelen.

• Rørgjennomføringene i taket bør tettes på korrekt måte iht. dagens anbefalinger. Dette for å sørge for at det ikke oppstår lekkasjer dersom en takpanne over rørgjennomføringen knuser.



TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Boligens yttervegger er bygget opp av isolert bindingsverk fra byggeår.
Utvendig fasade består av liggende, enkelfalset kledning.
Det er registrert musebånd og lufting - sjekket tilfeldige plasser.

Vurdering av avvik:

• Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

• Det er påvist manglende gnagesikring (musetetting)

• Det er stedvis slitasje på kledningen.

Konsekvens/tiltak

• Manglende lufting av kledningen fører til redusert luftsirkulasjon bak kledningen. Dette resulterer i ineffektiv tørking og drenering av regnvann som trenger inn
gjennom kledningen. Over tid kan dette føre til råteskader både på kledningsbordene og selve veggkonstruksjonen. Det anbefales derfor at det etableres bedre lufting av kledningen.

• Musesperre anbefales etablert for å hindre tilkomst av mus/skadedyr inn i boligen.

• Kledning med slitasje anbefales byttet lokalt for å hindre følgeskader over tid.



TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Boligen har vinduer av tre, med 2-lags glass.
Vinduene er fra 2013.
Det er 2 kjellervinduer fra 2000-tallet.

Tilstandsrapport

TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys - 1

Beskrivelse

Boligen har et takvindu på badet i 2. etasje.
Vinduet har 2-lags glass, og er fra 2000.

Det er et kjellervindu, fra 2011.

Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
- Det er 2 vannbord i 2. etasje som er noe dårlig montert.
- Det er noe slitasje i det ene kjellervinduet på stuen, samt det ene vinduet i 2. etasje.

Konsekvens/tiltak

- Slitte karmer og sprekker kan føre til redusert tetthet, fuktinntrenging og videre nedbrytning av treverket. Utvendig vedlikehold av vinduene anbefales derfor for økt levetid.
- Vannbordene anbefales byttet/utbedret for å hindre følgeskader i konstruksjonen over tid.







TG 0 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys - 2

Beskrivelse

Det er 1 vindu i 2. etasje, fra 2026.
Vinduet er av tre og har 2-lags glass.

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Boligen har ytterdører av tre.
Hoveddøren har 3-lags glass, terrassedøren har 2-lags glass.
Dørene er fra 2014.
Kjellerdøren er fra 2026.

Tilstandsrapport

TG 2 Ytterdører - 1

Beskrivelse

Boligen har en utvendig bod-dør av tre, av eldre dato.

Vurdering av avvik:
• Det er noe utvendig slitasje i døren.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TG 1 Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse

Det er en platting utenfor stuen, på ca46m2.
Plattingen har terrassebord av tre, og er opparbeidet i 2014

Utvendige trapper

Beskrivelse

Det er en utvendig betongtrapp ned til kjelleren og opp til hoveddøren.
Det er montert rekkverk i trappene.

Vurdering av avvik:
• Det mangler håndløper i kjellertrappen, på den ene siden.

Konsekvens/tiltak
• Håndløper anbefales montert for økt sikkerhet, samt for å tilfredsstille krav fra byggeår.



INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Boligen har parkett på gulvene, av forskjellig utførelse/tretype. Gulvene er fra 2000.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Boligen har veggplater med tapet. I taket er det takess og malt gips.

TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

1. og 2. etasje har etasjeskiller av tre.
Kjeller har støpt plate av betong på grunnen.

De største høydeavvikene som er registrert, er på:
1. etasje: 1,6 cm. Det er målt på stuen og gangen.
2. etasje: 1,3 cm. Det er målt på gangen og soverom 2.
Kjeller: 2,2 cm. Det er målt på stuen og gangen.

Radon

Beskrivelse

Eier har målt radonnivåene, som er tilfredsstillende. Det er montert elektriske vifter i kjelleren for å få ned nivåene.

Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Boligen har en pipe av leca, fra byggeår.
Det er en peis i stuen i 1. etasje, fra 2000.
Sotluken er plassert i kjelleren.

TG 3 Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Hele kjelleren er delvis/helt under terreng.
Det er parkett på gulvene. På veggene er det veggplater med tapet og med panelmønster. I taket er det panel og takess.
Etasjen er ventilert via veggventiler og miniventilasjon.

Vurdering av avvik:
• Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i innforet vegg. Det er registrert full metning i treverket, ved hulltaking fra stuen og ut mot terreng.

Konsekvens/tiltak
• Se punkt om drenering for å stoppe fuktinntrengning i underetasje/grunnmuren.

Fuktighet i påforet vegger kan føre til vekst av mugg og muggsopp, som ikke bare kan være skadelig for veggens konstruksjon, men også for helsen til de som
oppholder seg i bygningen. Muggsopp kan føre til luftveisproblemer og allergiske reaksjoner.
Det er på befaringstidspunkt såpass mye påvist fuktighet i påforetvegg at ytterligere undersøkelse - tiltak er anbefalt.
Riving og oppbygging av vegger og gulv under terreng kan ikke utelukkes.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Tilstandsrapport



Innvendige trapper

Beskrivelse

Det er en innvendig tretrapp mellom etasjene.
Trappen har åpne trinn.
Det er montert rekkverk og håndløper i trappen.

Vurdering av avvik:

- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det mangler håndløper i nederste del av trappen.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å utbedre trappen slik at åpningene mellom trinnene tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.
- Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.





TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører er malte, profilerte dører.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet er oppgradert i 2000, med nytt belegg, flis og baderomsplater.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Badet har baderomsplater på veggene, samt panel og takess i taket.

Vurdering av avvik:

• Våtromsplater er ikke montert fagmessig. Disse har mangelfull utførelse i hjørnene/overganger, samt at det mangler fugemasse nederst, mellom plate og list. Dette medfører at platene vil ta til seg fukt ved vannsprut/dusjing.

Konsekvens/tiltak

• For å lukke avviket, må platene på badet demonteres, og nye plater monteres. Dette vil sørge for at platene tåler vannsprut og fuktbelastning.



2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Badet har flis på gulvet, samt varmekabler.
Dørterskelen er 7 cm over flis.
Det er svakt fall på gulvet, mot kabinettet.
Fallet under kabinettet er ikke undersøkt grunnet kabinettet.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

• For å lukke avviket må korrekt fallforhold etableres, slik at vann ledes til sluk, og vann ikke blir liggende igjen på gulvet. Dette er ikke økonomisk forsvarlig før rommet renoveres.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Badet har belegg som membran, fra 2000.
Det er et sluk under kabinettet, og membranen er klemt i sluk via klemring. Sluket er ikke skikkelig undersøkt grunnet kabinettet, og anbefales fullstendig undersøkt for økt trygghet/kartlegging.

Vurdering av avvik:

• Limt banemembran under flis er eldre enn 20 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

• Baderomspanel er eldre enn 20 år og har derfor en usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Konsekvensen er at membranen kan ha redusert funksjon og tetthet som følge av alder og manglende dokumentasjon, noe som øker risikoen for fuktinntrengning og skjulte skader i konstruksjonen, samt behov for oppgradering eller rehabilitering av våtrommet.

• Konsekvensen er at membranen/tettesjilt kan ha redusert funksjon og tetthet som følge av alder, noe som øker risikoen for fuktinntrengning og skjulte skader i konstruksjonen, samt behov for oppgradering eller rehabilitering av våtrommet.

• Det anbefales årlig visuell kontroll.

2. ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Badet har et vegghengt baderomsmøbel med dobbel vask, frittstående toalett og et dusjkabinett.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Badet har et avtrekk i taket koblet til villaventanlegget samt en luftespalte i døren.

2. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er foretatt fuktmåling ved hulltaking, uten å påvise unormale forhold.
Det er tatt hull fra soverommet og inn mot dusjsonen.



KJELLER > VASKEROM

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

På veggene er det malte veggplater og panel I taket er det malt panel.

KJELLER > VASKEROM

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Vaskerommet har belegg på gulvet.
Det er relativt flatt gulv, med noe lokalt fall rundt sluket.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

• For å lukke avviket må korrekt fallforhold etableres, slik at vann ledes til sluk, og vann ikke blir liggende igjen på gulvet. Dette er ikke økonomisk forsvarlig før rommet renoveres.

KJELLER > VASKEROM

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Tilstandsrapport

Beskrivelse

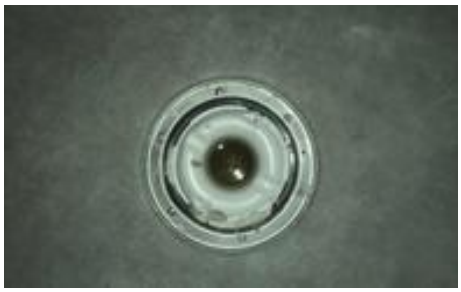
Vaskerommet har belegg som membran. Dette er fra 2000, men er lokalt oppgradert rundt sluk i oktober 2026.

Vurdering av avvik:

• Våtromsvinyl med synlige sveiseskjøter på gulv er eldre enn 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales årlig visuell kontroll, frem til belegget byttes.



KJELLER > VASKEROM

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Beskrivelse

Rommet har innredning med benkeplate og utslagsvask, sentralstøvsuger, opplegg til vaskemaskin og en varmtvannsbereder.

KJELLER > VASKEROM

TG 1 **Ventilasjon**

Beskrivelse

Det er ventilering via en elektrisk vifte i veggen samt en luftespalte i døren.

KJELLER > VASKEROM

TG 0 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold.
Det er tatt hull fra området under trappen og inn mot dusjsonen.



KJELLER > BAD

Generell

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Badet er oppgradert i 2011, med smøremembran, flis og baderomsplater.

KJELLER > BAD

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Badet har baderomsplater på veggene og takess i taket.

Vurdering av avvik:

- Det er tegn på fuktskader nederst på våtromsplater.
- Våtromsplater er ikke montert fagmessig.

Konsekvens/tiltak

- For å lukke avviket, må platene på badet demonteres, og nye plater monteres. Dette vil sørge for at platene tåler vannsprut og fuktbelastning.





KJELLER > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Badet har flis på gulvet samt varmekabler.
Dørterskelen er 3 cm over flis.
Det er relativt flatt gulv på badet.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.
- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

Konsekvens/tiltak

- For å lukke avviket må korrekt fallforhold etableres, slik at vann ledes til sluk, og vann ikke blir liggende igjen på gulvet. Dette er ikke økonomisk forsvarlig før rommet renoveres.

KJELLER > BAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Badet har smøremembran som membran.
Det er et plastsluk i gulvet i dusjsonen.
Sluket har synlig membran klemt via klemring.

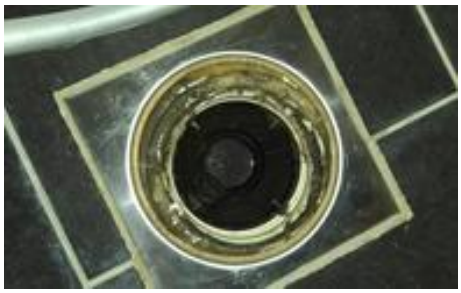
Vurdering av avvik:

- Påstrykningsmembran/smøremembran på gulv er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Det er økte fuktverdier i baderomsplatene, som gjør at disse har begrenset funksjon fremover. Se eget punkt om baderomsplater.

Konsekvens/tiltak

• Konsekvensen er at membranens tilstand og tetthet er usikker som følge av alder og manglende dokumentasjon, noe som øker risikoen for skjulte fuktskader og kan medføre behov for nærmere undersøkelser og eventuell rehabilitering av våtrommet.

• Se eget punkt om baderomsplater for oppgradering av disse, slik at veggene har komplett tettesjikt fremover.



KJELLER > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Badet har et vegghengt baderomsmøbel med vask, frittstående toalett og et dusjhjørne med foldbare glassvegger.

KJELLER > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Badet har en elektrisk vifte i veggen samt en luftespalte under døren.

KJELLER > BAD

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det allereder er påvist avvik i våtsonen.

Vurdering av avvik:

• Hulltaking er ikke foretatt da det allereder er påvist avvik i våtsonen. Se eget punkt om baderomsplatene.

Konsekvens/tiltak

• Se eget punkt om baderomsplatene. Når disse byttes, anbefales det at det tas en kontroll av fuktnivåene i veggen, og at disse dokumenteres.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet er fra 2015, og er fra Drømmekjøkkenet.
Det er hvite, slette fronter.
Benkeplaten er av laminat.
Kjøkkenet har integrerte hvitevarer, samt frittstående kjøleskap.
Det er laminat på gulvet, malt gips på veggene og i taket. Det er folieplater som backsplash.
Vannrør er av kobber og avløpsrør er av plast.

Tilstandsrapport

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er en ventilator over koketoppen med avtrekk ut av boligen.

TOALETTROM

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrommet har parkett på gulvet, veggplater med tapet og takess.

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Sanitærutstyr

Beskrivelse

Rommet har et frittstående toalett og et vegghengt baderomsmøbel med vask.

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Avtrekk/ventilasjon

Beskrivelse

Det er en ventil i taket koblet til villaventanlegget samt en luftespalte under døren.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Boligen har vannrør av kobber.
Røropplegget er fra byggeår.
Hovedstoppekranen er plassert på vaskerommet i kjelleren.

Vurdering av avvik:

• Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Det er en viss risiko for at lekkasjer kan oppstå på grunn av aldersrelatert svekkelse i skjøter eller rørmateriale. Kobberrør utvider seg når temperaturen øker
og trekker seg sammen når temperaturen synker. Disse utvidelsene og sammentrekningene over tid kan medføre belastninger på rørmaterialet, som kan føre
til svekkelse. Vannrørene bør skiftes i forbindelse med oppgradering av våtrom.

Tilstandsrapport



TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Boligen har avløpsrør av plast.
Røropplegget er fra byggeår.

Vurdering av avvik:

• ABS plastrør er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Når avløpsrør av plast eldes er rørene utsatt for flere typer nedbrytning og svekkelse. En vanlig problemstilling er sprøhet, der plasten mister sin fleksibilitet
og kan sprekke. I tillegg kan avløpsvann over tid inneholde mineraler som avsettes på innsiden av rørene, som reduserer diameteren og kan føre til tilstopping.
Selv om plast generelt er motstandsdyktig mot korrosjon, kan visse kjemikalier og temperaturer føre til nedbrytning av avløpsrørene, noe som igjen kan føre til
lekkasjer eller svekkelse av rørmaterialet. Avløpsrørene bør skiftes i forbindelse med oppgraderinger av våtrom.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

2. etasje har ventilering via veggventiler og ventiler i vinduene.

TG 1 Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)

Beskrivelse

Boligen har 2 varmepumper, 1 på hver stue.
Varmepumpene er fra 2021, men er montert i 2022.
Det er utført service på varmepumpene i 2024 og 2026.

TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Boligen har en varmtvannsbereder på 200 liter.
Berederen er fra 2010, og er plassert på vaskerommet i kjelleren.

Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

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

Beskrivelse

Boligen har elektrisk anlegg fra byggeår, med flere oppgraderinger.
Det er automatsikringer, jordfeilautomater og automatisk måler.
Sikringsskapet er plassert på gangen i kjelleren.
Eier har hatt elkontroll utført i 2026.



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Grunnundersøkelser er ikke foretatt, og tilstandsgrad er derfor ikke vurdert.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Boligen har drenering fra byggeår.
Det er drensrør, drenerende masser og grunnmursplast. Deler av boligen mangler drensrør.

Vurdering av avvik:

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

• Det mangler klemlist på grunnmursplasten.

Konsekvens/tiltak

• Når dreneringssystemet blir eldre, kan det oppstå flere problemer på grunn av nedbrytning og svekkelse over tid. En vanlig utfordring er tetningsproblemer
rundt rørene. I tillegg kan oppbygging av sedimenter, rusk og avleiringer inne i dreneringsrørene redusere dreneringseffektiviteten, og forårsake tilstoppinger.
Disse problemene kan føre til svikt av dreneringen og vanninntrengning i rom under terreng.

• Det må monteres klemlist på grunnmursplasten slik at det ikke kommer inn vann mellom grunnmur og grunnmursplast. Dette kan igjen føre til økte fuktnivåer i underetasjen.

Tilstandsrapport



TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Boligen har en grunnmur av stedstøpt betong fra byggeår.

TG 1 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Det er en støttemur på siden av boligen, av betongblokker.

Vurdering av avvik:

• Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales at det etableres rekkverk/sikring på støttemurene iht. krav, for økt sikkerhet mot fall, da fallhøyden er over 50 cm.



TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Det er relativt flatt terreng rundt boligen.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke tilstrekkelig fall ut fra grunnmuren og dermed muligheter for vannansamlinger ved muren.

Konsekvens/tiltak

• Fallforholdene bør vurderes utbedret. Anbefalt fall på terreng er 1:50, 3 meter ut fra fra grunnmur for å redusere fuktbelastningen i grunnmur/kjeller.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

Beskrivelse

Boligen har utvendige vann- og avløpsrør av plast, tilkoblet offentlig vann-og avløpsnett via private stikkledninger.
Rørene er fra byggeår.

Vurdering av avvik:
• Vannledninger av plast er eldre enn 40 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
• Avløpsledninger av ABS plastrør er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Eldre vannledninger har økt risiko for svikt, med fare for lekkasjer og vannskader.
• Eldre ABS-ledninger har økt risiko for sprekkdannelser, deformasjoner og lekkasjer, noe som kan gi redusert funksjon og driftsforstyrrelser.

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:
• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringstidspunktet. Takvinkel og type taktekking tilsier at det foreligger krav til snøfangere.
• Det mangler håndløper i kjellertrappen, på den ene siden.
• Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
• Det mangler håndløper i nederste del av trappen.
• Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring vedrørende snøfangere opp til dagens krav.
• Håndløper anbefales montert for økt sikkerhet, samt for å tilfredsstille krav fra byggeår.
• Det anbefales å utbedre trappen slik at åpningene mellom trinnene tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.
• Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.
• Det anbefales at det etableres rekkverk/sikring på støttemurene iht. krav, for økt sikkerhet mot fall, da fallhøyden er over 50 cm.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

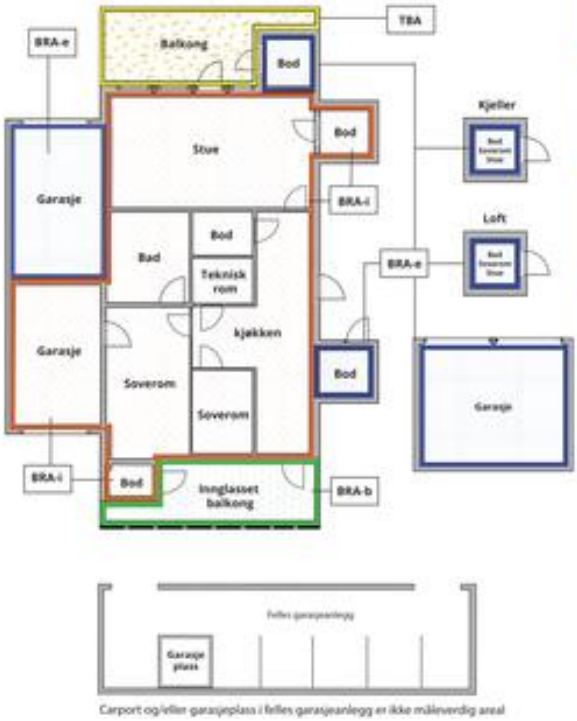
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
1. etasje	76	2		78	46		78
2. etasje	62			62		19	81
Kjeller	70	4		74			74
SUM	**208**	**6**			**46**	**19**	**233**
SUM BRA	**214**						

Romfordeling

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

Kommentar

Det er en carport på siden av boligen, på ca. 26m2.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: 1. etasje: Boden ved entrèen er tegnet inn som vaskerom. Endringen er søknadspliktig.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Se rapporten og egenerklæringsskjemaet for nærmere informasjon.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
17.9.2026	Aleksander Vågen	Takstingeniør
	Hans Geir Janvin	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1103 STAVANGER	7	883		0	309.1 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Settegarnsveien 25

Hjemmelshaver
Janvin Carmen Ani Cristea, Janvin Hans Geir

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei
Tilkomst via offentlig vei.

Tilknytning vann
Tilknyttet off. vannforsyning

Tilknytning avløp
Tilknyttet off. avløpsnett

Om tomten
Tomten er opparbeidet med innkjørsel, parkering, carport, bod, gressplen/bed og uteområde/platting.

Tinglyste/andre forhold
Det foreligger en bestemmelse om veg, vann/kloakkledning samt om pliktig medlemsskap i velforening. Ellers ingenting å bemerke.

Det anbefales at man gjør seg kjent med alle heftelser/servitutter i grunnboken.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	23.09.2026	Gjennomgått etter befaring/utkast	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	13.10.2026	
2	13.10.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

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

Undersøkelsesnivå og befaring

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

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

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

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

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

Tilleggsundersøkelser

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

Areal

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

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

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

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

Denne rapporten har ikke tatt mål av seg til å kommentere

Forutsetninger

kosmetiske feil eller mangler. Rapporten legger til grunn boligens tilstand på befaringsdagen. For å opprettholde boligens standard må det forutsettes normalt vedlikehold utover det som nevnes i rapporten.
Teknisk utstyr er ikke funksjonstestet. Befaring er foretatt med de begrensninger som følger av at boligen var møblert og i bruk.
Tak, takbeslag, og fasader ble besiktiget fra bakkenivå.

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Hans Geir Janvin	9578-5997-4-302122	2026-10-14 18:43:16
Carmen Ani Cristea Janvin	9578-5997-4-786022	2026-10-14 18:43:37

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
14. okt. 2026

Oppdragsnummer
43-0284/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Settegarnsveien 25, 4085 HUNDVÅG

Meglerfirma
Nordvik Stavanger

Selgere
Hans Geir Janvin, Carmen Ani Cristea Janvin

Er salget en del av næringsvirksomhet innen eiendom?
Nei

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. august 2000

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja, privat forsikring
Polisenummer: 00013777132
Forsikret i: Fremtind Forsikring AS

Utført arbeid

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

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Vi er ikke kjent med arbeider utført av tidligere eier på våtrom. Selv har vi utført følgende; A. Bad i kjeller - 2000/01 (Solland) - Installert opplegg til vaskemaskin - montering av membran på gulv - montering nytt veggpanel - install. røropplegg for vaskemaskin, dusj og vask. - Montering av dusjkabinett - installert mekanisk ventilasjon - diverse elektriske arbeid (lysbrytere, stikkontakter, lampe) B. Bad i kjeller - 2006 - Dusjkabinett ble erstattet med badekar. C. Bad i kjeller - 2011/12 (Lokal snekker / rørlegger) - Momtering baderomspanel - Isolering røropplegg vaskemaskin - Montering ny vask - Montering blandebatteri på vegg - Fliselegging av gulv D. Bad i kjeller - 2019 (egeninnsats) - Momtering av dusjvegg. E. Vaskerom kjeller - 2000 (Solland) - Kjerneboring mot bod og install. av avtrekksvifte. F. Vaskerom kjeller - 2010 (Fjogstad hus) Montering av våtromsbelegg G. Vaskerom kjeller - 2010 (Høgseth rør) Montering ny varmtvannsbereder G. Vaskerom kjeller - 2026 (Stavanger Rør og Teknikk) Montering / oppkopling av vask H. Vaskerom kjeller - 2026 (egeninnsats) Malerarbeider I. Hovedbad overetasje - 2000 (Hundvåg Rør) - Endring røropplegg toalett, dusj og vask (dobbel) - Montering av toalett, dusjkabinett og dobbel vask. J. Hovedbad overetasje - 2000 (Solland) - Montering Vårromsbelegg K. Hovedbad overetasje - 2000 (Kvassheim Elektriske) - Montering varmekabler (lavtbyggende flytemasse) L. Hovedbad overetasje - 2000 (egeninnsats) - Fliselegging av gulv. M. Hovedbad overetasje - 2011 (Høgseth rør og vaktmesterservice) - Montering / tilkopling steamdusj kabinett - Montering / tilkopling ny baderomsinnredning m/ dobbel vask N. Hovedbad overetasje - 2011 (lokal snekker) - Montering baderomspanel O. Hovedbad overetasje - 2011 (Unison Elektro) - Tilkopling av steamdusk, - Tilkopling av speilskap - Montering tilhørende brytere / stikkontakt P. Gjestetoalett hovedetasje - Montert ny servant i 2026.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Hovedbad overetasje - 2000 (Solland) - Montering av våtromsbelegg Bad kjeller - 2000 /01) (Solland) - Mobtering av våtromsbelegg Vaskerom kjeller - 2010 (Fjogstad Hus) - Montering av våtromsbelegg Kjellerhals / utvendig - 2000 (Solland) - Montering ny sluk Kjellerhals utvendig / 2026 (Stavanger Rør Teknikk) - Montering dreneringsrist

---

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

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Vennligst se informasjon om når, hvem og hvilket type arbeid ble utført under punkt 1. og 1.1 over

---

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

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Vi har kjennskap til at tidligere eier utførte følgende tiltak / endringer; - Installasjon av kjøkken i overetasje (nåværende soverom mot sør-vest. - Installasjon av vask / dusj hovedetasje - nåværende garderoberom. - Installasjon av kjøkken i kjelleretasje - nåværende kjellerstue - Soverom installert i stue i hovedetasje - vinkel mot øst Ovennevnte endringer har blitt utbedret / tilbakeført til dagens utforming av nåværende eier ved bruk av fagfolk og egeninnsats. «»»»»»»»»»»»»»»» Selv har vi utført følgende reparasjoner / utbedringer; 1. Tak; Flat takkonstruksjon på carport ble for ca. 15 år siden forsterket med stålbjelke i front. Lokal lekkasje på car port tak ble utbedret samtidig. Ingen lekkasje siden. Mindre lokal deformasjon ved nedløp til sluk. Arbeid utført at fagperson. Husker ikke navn på firma. 2. Fasade; - Klenningsbord har blitt skiftet av huseier etter behov. Deler av sørveggen ble sist skiftet i 2026. - Vinduer og terrassedør har blitt skiftet i 2011. 3. Ildsted; Nytt ildsted / levert og montert av Stavanger Varmesenter i 2000. 4. Terrasse; Mark terrasse bygget i 2014 av Nygård Hage og Anlegg. Nytt lysgrav med drenering, steinblokker.

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Vi vet ikke om tidligere eier har foretatt arbeid med drenering. Selv har vi foretatt følgende; - Solland har i 2000 laget sluk i kjellerhalsen. - Sluken i kjellerhals ble tett observert tett i sept 2026 men er nå utbedret ved installasjon av dreneringsrist (Stavanger Rør teknikk. - Spyling av dreneringsrør rundt huset er ikke foretatt av inneværende eier.

---

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: Følgende arbeid vites utført av tidligere eier; - Installasjon av flere kontakter for telefoni, data og TV (ISDN, Coax) - Splitting av koplingsskap ifm utleie. «»»»»»»»»»»»»» Følgende arbeider har blitt utført av Inneværende eier; - Elektrisk arbeid ble utført i 2000 av Solland og Kvassheim (lysbrytere, stikkontakter, montering av vifte bad og vaskerom, gulvvarme bad oppe og kjellerstue. Samsvarserklæring tilgjengelig i parirformat. - I 2011 ble utført elektrisk arbeid i forbindelse med montering av steam dusj. Samsvarserklæring tilgjengelig. - Elektrisk arbeid med spotlights og stikkontakter på kjøkkenet i 2015 utført av Springbygg. Samsvarserklæring tilgjengelig. - I 2017 har Rønning Elektro koplet fra måler til kjeller. Samsvarserklæring foreligger i Boligmappa. - I 2022 utførte Relatek diverse arbeid på el. anlegg inkl. oppkopling av varmepumpe i kjeller. - I 2023 har OneCo montert Villavent regulator i soveromsetasje samt bytte baderomsbifte i kjeller.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? Utført av Solland i September 2026. Samsvarserklæring i Boligmappa.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: OneCo / Sønnico har i 2017 montert elbil lader. Samsvarserklæring ligger i boligmappen.

---

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: Solland, Hundvåg Rør og Høgseth rør og vaktmesterservice har utført arbeid opplyst under pkt. 1, 1.1 og 1.2 innvendig i huset. Vi har ikke kjennskap om arbeid utført på utsiden av huset med unntak av utført utbedring i kjellerhalsen (Stavanger rør og teknikk).

---

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: Kjelleretasje godkjent som varig oppholdsrom, ref. godkjenning / Ferdigattest fra Stavanger Kommune

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Offentlig kloakk

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Ikke installert

---

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

Nei

---

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

Ja

Når ble målingen gjennomført og foreligger det dokumentasjon? Måling gjennomført i kjeller i 2022 med 160 Bq / m3 som høyeste verdi. På dette tidspunkt var det naturlig ventilasjon gjennom ventiler i vegg. Etter montering av balansert ventilasjon kjellerstue / soverom ble høyeste årsmiddelverdi målt til 52 Bq / m3. Årsmiddelverdi kjellerstue / soverom ble målt til hhv 40 og 52 Bq / m3. I stue hovedetasje var årsmiddelverdi 33 Bq / m3. Det ble også må i to av soverommene i 2. etg. der man fant verdier på hhv 19 og 49 Bq / m3. Begge rapportene er utstedt av Radonova. Rapport tilgjengelig.

Feil og mangler

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

Ja

Beskriv: I kort tid etter overtakelse i 2000 ble det avdekket fuktskader i bad / kjeller. Totaliverhaling av bad ble foretatt. Ifm utbedringsarbeid foretatt av Hundvåg Rør i 2000 på hovedbad i overetasje oppstod en begrenset lekkasje fra bad til stue/ kjøkken. Enkelte takplater ble byttet ut på entrepenørs regning. Våtromsbelegg på vaskerom ble lagt i 2010 men etter avdekket skade på belegg ved sluk ble ny sluk og tilstøtende belegg montert i 2026.

---

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: Det har tidligere vært avdekket fuktskader på bad i kjelleretasje som har blitt utbedret ifm tiltak foretatt. Nylig avdekket tetting av sluk i kjellerhals har blitt utbedret i 2026 (Stavanger rør og teknikk).

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Se pkt 13 over

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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?

Ja

21.1 Er utleiedelen godkjent som egen boenhet hos bygningsmyndighetene?

Nei

---

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

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsrapport ifm salg av bolig i sept. 2026.

---

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

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: 43-0284/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Carmen Ani Cristea Janvin	**2026-10-14**	**Hans Geir Janvin**	**2026-10-14**

Identifikasjon

bankID Carmen Ani Cristea Janvin

Identifikasjon

bankID Hans Geir Janvin

Signicat

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

enova

Energiattest



Adresse **Settegarnsveien 25, 4085 HUNDVÅG**	
Dato for energimerking **27.09.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-360012**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **4684702**
Gårdsnummer **7**	Bruksnummer **883**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.

Boliginformasjon

Byggeår **1986**	Bygningstype **Enebolig med utleiedel**
Bruksareal **214,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **208,0 m²**
Oppvarmet etasje **3**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Mekanisk avtrekk**	

Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år **175,22**

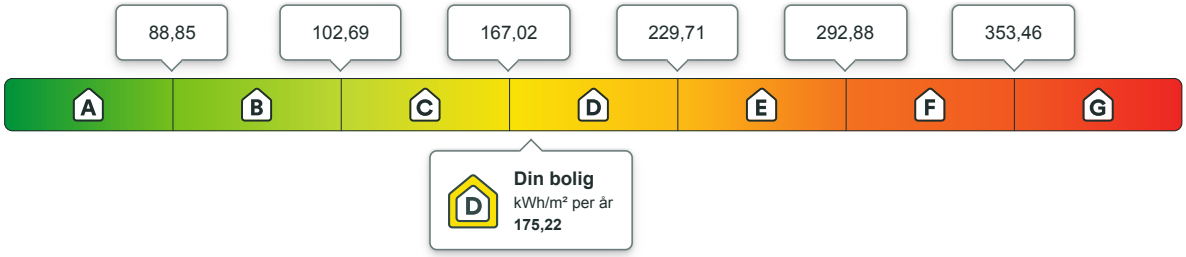
Settegarnsveien 25, 4085 HUNDVÅG

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utendørs klima standarisert, slik at boligers energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmeforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlaster kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten oppgis også beregnet levert energi uten vekting, fratrukket evt. eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der boligen er lokalisert. Dette vil gi en bedre indikasjon for kjøpt energi, men man må fremdeles ta hensyn til hvordan boligen brukes.

kWh per år	kWh/m² per år
33 961,12	**153,85**

Eier av eldre og dårlig isolerte boliger kan ofte oppleve at beregnet energibruk er høyere enn faktisk, målt forbruk. Det kan skyldes blant annet lavere innetemperatur i deler av boligen, lavere ventilasjonsluftmengde (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvann enn det som er forutsatt i standardverdiene i beregningen. Det kan også skyldes at der opplysninger ikke er oppgitt fra boligeiers side, benytter energimerkesystemet typiske / noe konservative verdier ut i fra bygningstype og byggeår.

Om energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031:2025.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no



Settegarnsveien 25, 4085 HUNDVÅG

Detaljering

Angivelse av om boligeier ved energimerking har valgt å gi detaljert opplysninger om det følgende tema. Hvis “nei” betyr det at energimerkesystemet benytter verdier typiske for tidsperioden boligen ble bygget.

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



Settegarnsveien 25, 4085 HUNDVÅG

Tiltak

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 1: 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 2: 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.

Tiltak 3: Tidsstyring av panelovner

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

Brukertiltak

Tiltak 4: Tiltak utendørs

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

Tiltak 5: 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 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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 11: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 12: 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 13: 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 utendørs

Tiltak 14: 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 15: 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 16: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 17: Montere urbryter på motorvarmer

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 18: 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 19: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 20: 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.

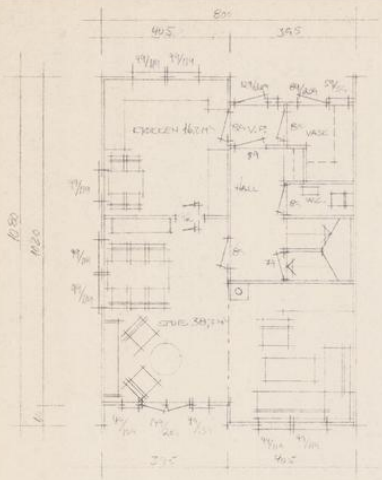
Tiltak på luftbehandlingsanlegg

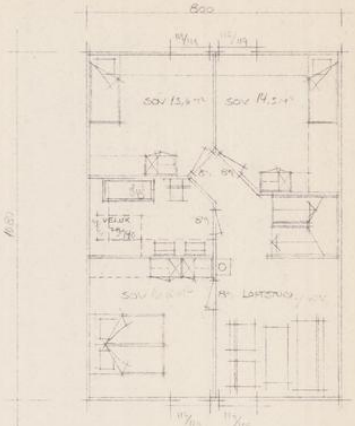
Tiltak 21: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

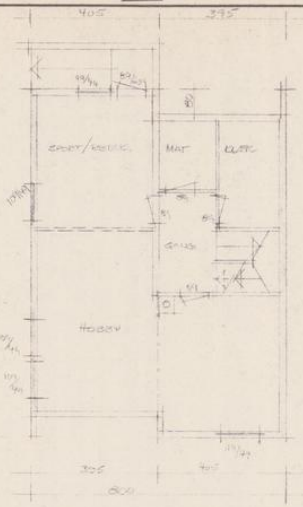
Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

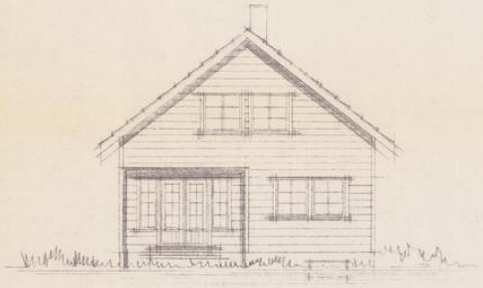
Tiltak 22: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

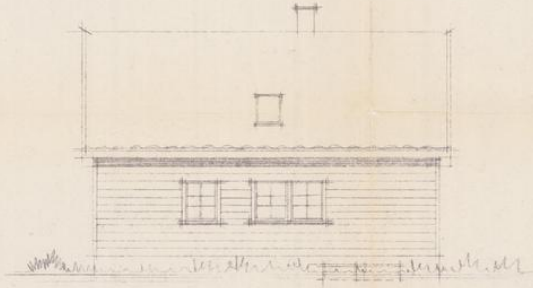




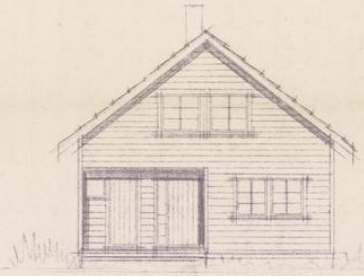




FASADE MOT SØR



FASADE MOT VEST



FASADE MOT NORD

1. ETASJE $\frac{10,00 \times 8,00}{2}$

10,56 × 7,76 = 81,94 m²
+ 3,4 × 0,8 = 2,72 "
+ 3,9 × 0,9 = 3,51 "
= 78,09 m² × 0,7 = 53,26 m²

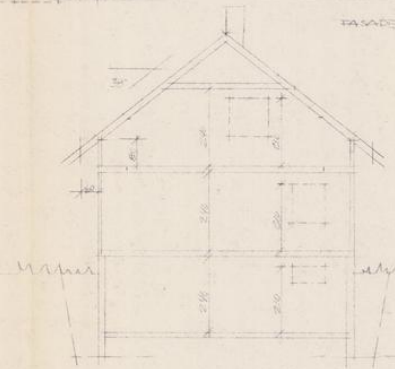
2. ETASJE $\frac{10,00 \times 8,00}{2}$

10,56 × 7,76 = 81,94 m² × 1 = 81,94 m²

LOFT $\frac{10,00 \times 8,00}{2}$

10,56 × 7,30 = 77,15 m²
+ 3,9 × 0,55 = 2,14 "
+ 3,9 × 0,90 = 3,51 "
= 71,50 m² × 0,6 = 14,29 m²

SUM BRA = 148,48 m²



STAVANGER KOMMUNE
TEKNISK ETAT
1 2 DES. 1985

REV. Gnr. 7 bnr. 883

BYGGHERRE:	[illegible]
POST ADR.:	[illegible]
BYGGESTED:	[illegible]
KOMMUNE:	STAVANGER

PLANER - SNITT - FASADER

MÅL:	1:100	TYPE:
DATO:	12-12-85	
TEGNET:	[illegible]	
TEGN. NR.:		

TEGNINGEN MÅ IKKE KOPIERES ELLER BENYTTES AV ANDRE UTEN TILLATELSE FRA SØRBØ TRELAST A/S. JFR. LOV OM ÅNDSVERKER AV 12. MAI 1961.

SØRBØ TRELAST A/S
MARIERO
Tlf. (04) 58 50 00
Postboks 3084
4001 Stavanger

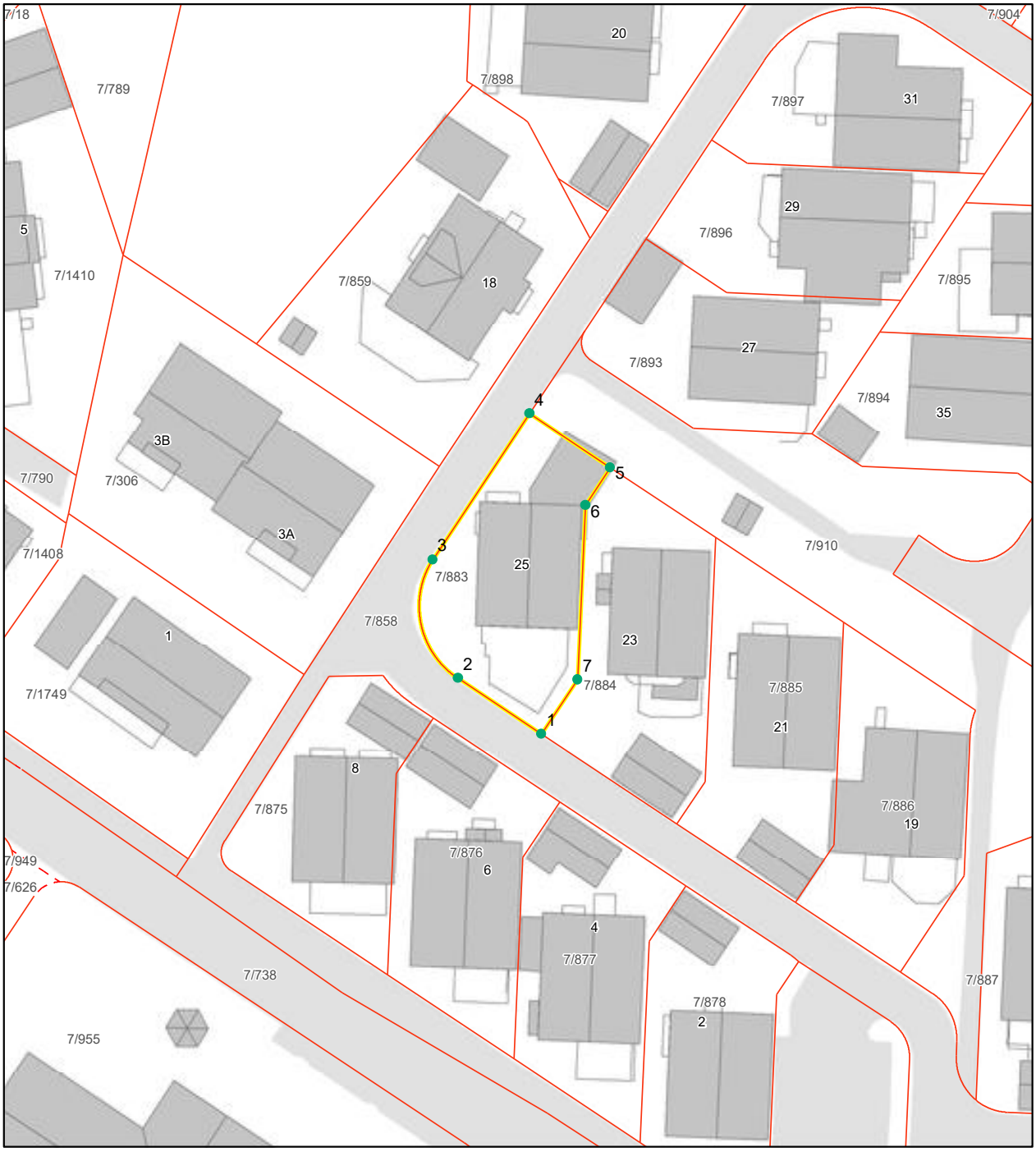
Eiendomskart med grenser

Adresse: Settegarnsveien 25, 4085 HUNDVÅG
Gnr/Bnr: 7/883/0/0
Dato: 2026-09-14
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.



Grensepunktrapport

Rapportdato : 14.9.2026

Areal og koordinater:

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

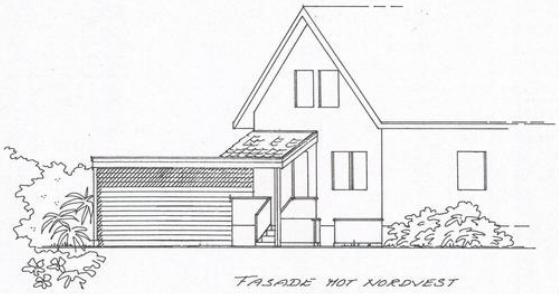
Grensepunkt/Grenselinje

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Lengde	Grensepunkttype	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Radius
1	6543836.35458	312573.889381	Ikke spesifisert	9.31	Umerket		Terrengmålt	13	0
2	6543841.50234	312566.15697	Ikke spesifisert	12.43	Umerket		Terrengmålt	13	8.024
3	6543852.44263	312563.817578	Ikke spesifisert	16.23	Umerket		Terrengmålt	13	0
4	6543865.92429	312572.770616	Ikke spesifisert	8.99	Umerket		Terrengmålt	13	0
5	6543860.96173	312580.226034	Ikke spesifisert	4.17	Umerket		Terrengmålt	13	0
6	6543857.49161	312577.936716	Ikke spesifisert	16.17	Umerket		Terrengmålt	13	0
7	6543841.38111	312577.229378	Ikke spesifisert	6.05	Umerket		Terrengmålt	13	0

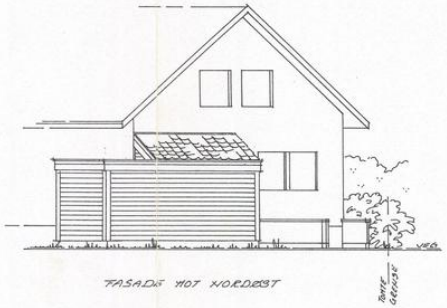
Gnr/bnr/adresse, naboeiendommer	Underskrift av eier
7/306, Øvre Vågen 10	Olaug Synnøve Fjellheim
7/859, Settegansvn. 18	Olaug Synnøve Fjellheim
7/898, Settegansvn. 27	Turid Bergey Rune Vedvik
7/884, Settegansvn. 23	Kristine Jonassen Langeland

7/875
7/876

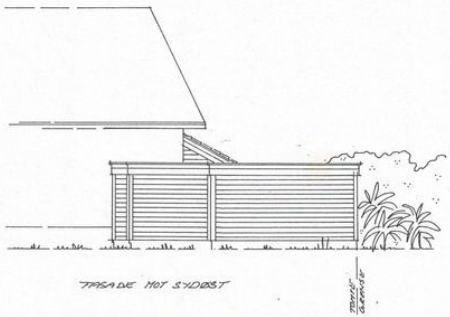
STAVANGER KOMMUNE
KONTOR FOR BYUTVIKLING
24 MARS 1994
J.nr. S.ID
Ark.nr.



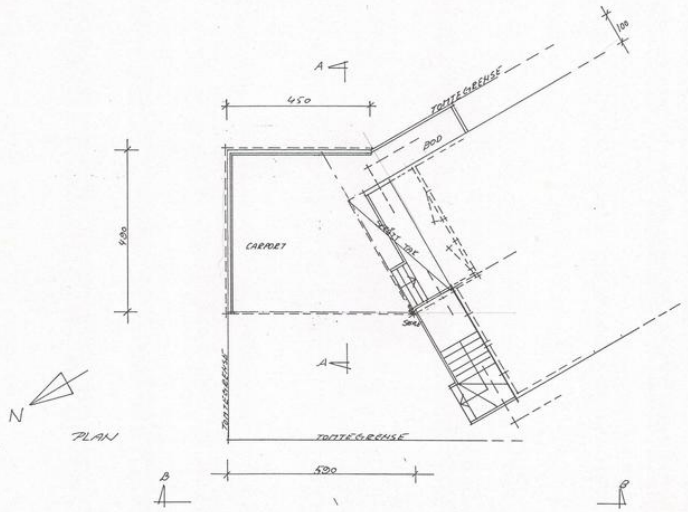
FASADE MOT NORDVEST



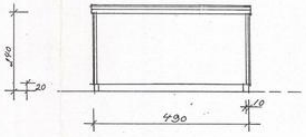
FASADE MOT NORDØST



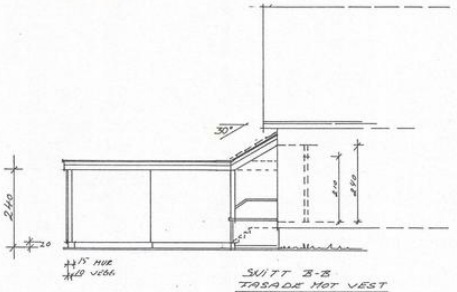
FASADE MOT SYDØST



PLAN



SNITT A-A



SNITT B-B
FASADE MOT VEST

REV. TAK, BOD (PLAN), SNITT K.S. 23/6-94

Ab-tegneservice

Ingrid Elisabeth Nærland & Jens Ingvald Bekkegaarveien 25, 4340 Bryne

VIVENDELSTIEN
4023 STAVANGER
TLF.: 04-560446

TEGN. Ivar Bekken	TEGNINGS NR. A2-032
GODKJ.	
MÅL 1:100	PROSJ. NR. CARPORT T/BOD ALT I
DATO 20.08.93	

Utskriftsdato **14.09.2026**

Stavanger kommune

Adresse: Postboks 8001, 4068 STAVANGER

Telefon: 04005

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kommunenr	1103	**Gårdsnr**	7	**Bruksnr**	883	**Festenr**	0	**Seksjonsnr**	0
Adresse	Settegarnsveien 25, 4085 HUNDVÅG								

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen. Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik. Spesielt gjelder dette for eiendommer med usikre eiendomsgrenser, eller der eiendommen ikke er oppmålt.

Plantyper med treff

Reguleringsplaner
Kommuneplaner
Kommuneplaner under arbeid

Plantyper uten treff

Reguleringsplaner over bakken
Kommunedelplaner
Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
Bebyggelsesplaner over bakken
Kommunedelplaner under arbeid
Reguleringsplaner under bakken
Reguleringsplaner i vannsøylen
Reguleringsplaner bunn
Midlertidige forbud
Reguleringsplaner under arbeid
Bebyggelsesplaner

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	KP 2023-2040
Navn	Kommuneplanens arealdel 2023-2040
Plantype	20 - Kommuneplanens arealdel
Status	3 - Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	06/28/2024 00:00:00
Bestemmelser	KPA bestemmelser og retningslinjer vedtatt 28.06.2024.pdf
Delarealer	
Areal	308.85 kvm
Omrnavn	B8
Kparealformal	Boligbebyggelse

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	KP 2027-2042

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

Areal

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	1021
Navn	Del av gnr.7 bnr.17,18 og 19 Hundvåg syd.
Plantype	30 - Eldre reguleringsplan
Status	3 - Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	09/23/1983 00:00:00
Bestemmelser	1021.pdf
Delarealer	

Areal	308.85 kvm
Feltnavn	Felt
Regform	110 - Boliger

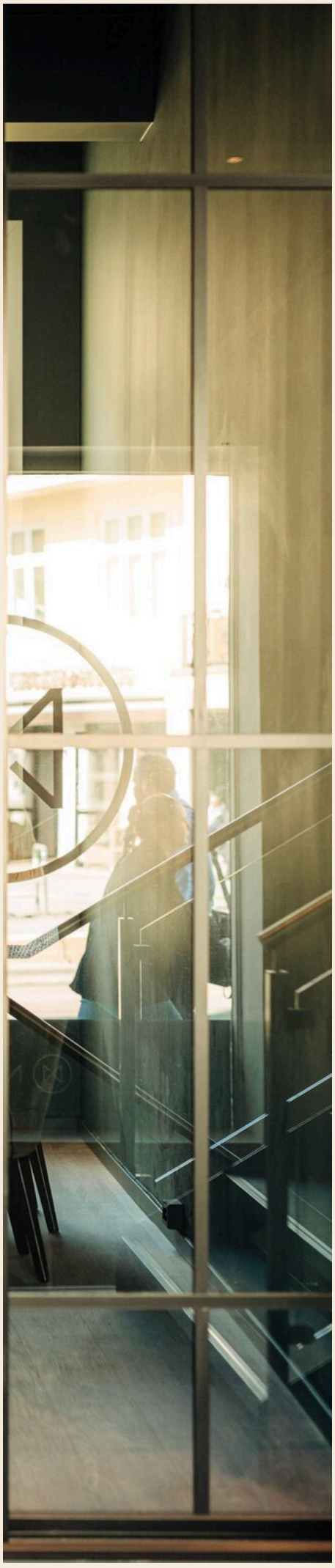
Velkommen til

Nordvik Stavanger

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

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

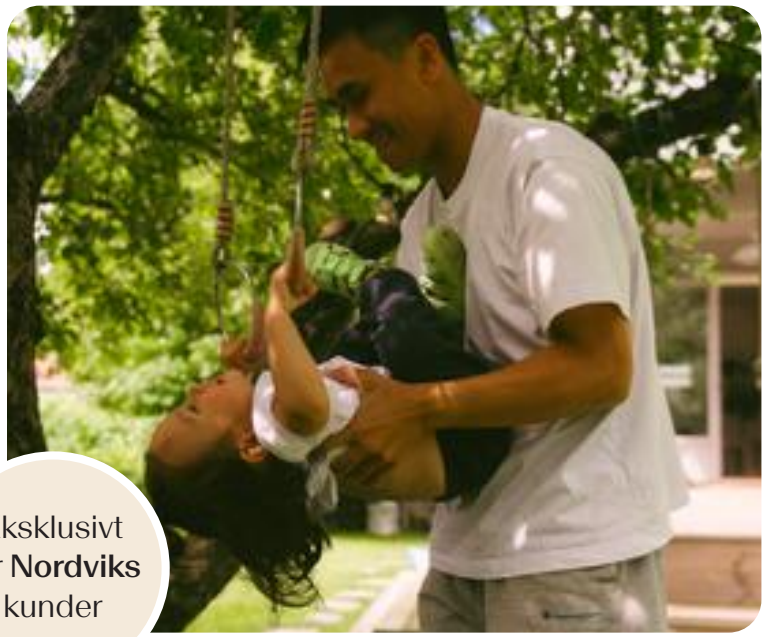
Lars Hertervigs gate 3, 4005 STAVANGER
stavanger@nordvikbolig.no



NORDVIK

Boligkjøperpakke - hus

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. Postkasse medfølger.

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

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

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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: 43-0284/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Settegarnsveien 25 4085 HUNDVÅG
Matrikkel: Gnr 7, bnr 883 / Gnr 7, bnr 910 (ideell andel 1/32) 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:

Ola Sinnes

Eiendomsmeglerfullmektig
Nordvik Stavanger
o.sinnes@nordvikbolig.no
481 42 228